CORNELIU BÎRSAN

# DREPT CIVIL. DREPTURILE REALE PRINCIPALE

în reglementarea noului Cod civil

Ediția a 2-a, revizuită și actualizată

Editura Hamangiu
2015

Ciubară Ilinca

# Drept civil.
# Drepturile reale principale

în reglementarea noului Cod civil

Ediția a 2-a, revizuită şi actualizată

**Descrierea CIP a Bibliotecii Naţionale a României**
**BÎRSAN, CORNELIU**
**Drept civil : drepturile reale principale** / Corneliu Bîrsan. -
Ed. a 2-a, rev. - Bucureşti : Editura Hamangiu, 2015
ISBN 978-606-27-0212-0

347(498)

**Editura Hamangiu**
Bucureşti, Str. Col. Popeia nr. 36, sector 5
O.P. 5, C.P. 91

**Vânzări:**
021.336.01.25
031.425.42.24

**Telefon/Fax:**
021.336.04.43
031.805.80.21

**E-mail:**
redactie@hamangiu.ro
distributie@hamangiu.ro

Prof. univ. dr. **Corneliu Bîrsan**

Doctor Honoris Causa al Universităţii Paris 1 Panthéon-Sorbonne
şi al Universităţii de Vest din Timişoara

Profesor emerit la Facultatea de Drept a Universităţii din Bucureşti

Judecător la Curtea Europeană a Drepturilor Omului în perioada 1998-2013

# Drept civil.
# Drepturile reale principale

în reglementarea noului Cod civil

Ediţia a 2-a, revizuită şi actualizată

Editura Hamangiu
2015

La elaborarea prezentei lucrări a fost avută în vedere legislația publicată până la data de **25 februarie 2015**.

# Abrevieri

| | |
|---|---|
| alin. | alineatul |
| art. | articolul |
| B.C. | Buletinul Casației |
| B.C.A. | Buletinul Curților de Apel |
| B.J. | Buletinul Jurisprudenței |
| B. Of. | Buletinul Oficial |
| C. civ. | Codul civil |
| C. proc. civ. | Codul de procedură civilă |
| C.A. | Curtea de apel |
| C.C. | Curtea Constituțională |
| C.D. | Culegere de decizii |
| C.E.D.O. | Curtea Europeană a Drepturilor Omului |
| C.J. | Curierul Judiciar |
| C.J.C.E. | Curtea de Justiție a Comunităților Europene |
| C.P.J. | Culegere de practică judiciară |
| C.P.J.C. | Culegere de practică judiciară în materie civilă |
| C.S.J. | Curtea Supremă de Justiție |
| Cas. | Curtea de Casație |
| Cass. | Curtea de Casație franceză |
| col. civ. | colegiul civil |
| dec. | decizia |
| dec. de îndrum. | decizia de îndrumare |
| Dreptul | revista Dreptul |
| ed. | ediția |
| Ed. | Editura |
| I.C.C.J. | Înalta Curte de Casație şi Justiție |
| J.O. | Jurnalul Oficial al Comunităților/Uniunii Europene |
| J.S.C. | Jurisprudența Secției civile şi de proprietate intelectuală |

| | |
|---|---|
| Jud. | Judecătoria |
| lit. | litera |
| M. Of. | Monitorul Oficial al României, Partea I |
| NCC | noul Cod civil (Legea nr. 287/2009, republicată) |
| P.R. | Pandectele Române |
| parag. | paragraful |
| pct. | punctul |
| R.D.C. | Revista de drept comercial |
| R.R.D. | Revista română de drept |
| R.R.D.J. | Revista română de jurisprudență |
| R.R.D.P. | Revista română de drept privat |
| s. civ. | secția civilă |
| s. civ. şi de propr. int. | secția civilă şi de proprietate intelectuală |
| s. com. | secția comercială |
| s. cont. adm. şi fisc. | secția de contencios administrativ şi fiscal |
| s. min. şi fam. | secția pentru cauze cu minori şi de familie |
| s. mun. şi asig. soc. | secția pentru litigii de muncă şi asigurări sociale |
| S.D.R. | Studii de drept românesc |
| S.U. | Secțiile Unite |
| sent. | sentința |
| Trib. jud. | Tribunalul județean |
| Trib. Suprem | Tribunalul Suprem |
| vol. | volumul |

## Cuprins

# Capitolul I. Patrimoniul. Noţiune. Caractere juridice. Funcţii

## *Secţiunea 1. Noţiunea de patrimoniu*

**1. Precizări preliminare.** Parte integrantă a ştiinţei dreptului, *ştiinţa dreptului civil* operează cu noţiuni din care ea însăşi este constituită. Analiza lor permite cunoaşterea şi dezvoltarea acestei importante ramuri a *sistemului român de drept* care este *dreptul civil.* Una dintre aceste noţiuni este şi aceea de *patrimoniu.*

În dreptul civil, noţiunea de patrimoniu are un sens *tehnic* şi *precis*, sens pe care ne propunem a-l determina în cele ce urmează. Dar, aşa cum se întâmplă adeseori, suntem în prezenţa unei noţiuni care, cu înţelesuri specifice, este întâlnită şi în alte ramuri ale dreptului. Bunăoară, în *dreptul internaţional public* se vorbeşte despre *patrimoniul comun al umanităţii*, ce are ca obiect marea liberă, precum şi resursele minerale, solide, lichide ori gazoase *in situ*, care se găsesc pe fundul mărilor sau în subsolul acestora, inclusiv nodulii polimetalici[1]. Este evident că noţiunea de patrimoniu astfel folosită are în vedere *totalitatea* acestor resurse şi marea liberă, ele aparţinând întregii umanităţi.

În legislaţia noastră de drept civil s-au făcut şi se fac adeseori referiri la noţiunea de patrimoniu. Deşi vom reveni imediat asupra acestei probleme, trebuie să evidenţiem că, potrivit art. 31 alin. (1) NCC, situat în materia persoanelor, *orice persoană fizică sau juridică este titulara unui patrimoniu, ce include toate drepturile şi datoriile ce pot fi evaluate în bani şi aparţin acesteia.*

De asemenea, noţiunea de patrimoniu este utilizată în diverse acte normative speciale, prin care se determină *regimul juridic al unor anumite categorii de bunuri*, adoptate înainte de intrarea în vigoare a noului Cod civil[2]. Astfel, art. 1 alin. (2) din

---

[1] A se vedea art. 116 şi urm. din Convenţia Naţiunilor Unite asupra dreptului mării din 10 decembrie 1982, cunoscută sub denumirea de Convenţia de la Montego Bay; această convenţie a fost ratificată de România prin Legea nr. 110 din 10 octombrie 1996 (M. Of. nr. 300 din 21 noiembrie 1996); cu privire la noţiunea de patrimoniu comun al umanităţii, a se vedea J. COMBACAN, S. SUR, *Droit international public*, 8e éd., Montchrestien, Paris, 2008, p. 410-411.

[2] După cum se ştie, noul Cod civil al României, respectiv Legea nr. 287/2009 privind Codul civil a fost publicată în M. Of. nr. 511 din 24 iulie 2009, modificată prin Legea nr. 71 din 3 iunie 2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil (M. Of. nr. 409 din 10 iunie 2011), rectificată în M. Of. nr. 427 din 17 iunie 2011 şi în M. Of. nr. 489 din 8 iulie 2011 şi republicată în M. Of. nr. 505 din 15 iulie 2011. Ulterior republicării, noul Cod civil a fost modificat prin Legea nr. 60 din 10 aprilie 2012 privind aprobarea Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 79/2011 pentru reglementarea unor măsuri necesare intrării în vigoare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil (M. Of. nr. 255 din 17 aprilie 2012), rectificat în M. Of. nr. 246 din 29 aprilie 2013 şi modificat prin Legea nr. 138 din 15 octombrie 2014 pentru modificarea şi completarea Legii nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă,

Legea nr. 182 din 20 octombrie 2000 privind protejarea patrimoniului cultural național mobil, republicată[1], dispune că *ansamblul* bunurilor ce reprezintă o mărturie şi o expresie a valorilor, credințelor, cunoştințelor şi tradițiilor aflate în continuă evoluție, precum şi toate elementele rezultate din interacțiunea, de-a lungul timpului, între factorii umani şi cei naturali, bunuri identificate ca atare, constituie *patrimoniul cultural național*, indiferent de regimul de proprietate asupra acestor bunuri.

Tot astfel, Legea muzeelor şi colecțiilor publice nr. 311 din 23 iulie 2003, republicată[2], prevede că *patrimoniul muzeal* este alcătuit din totalitatea bunurilor, drepturilor şi obligațiilor cu caracter patrimonial ale unui muzeu sau, după caz, ale colecțiilor publice, bunuri ce se pot afla în proprietate publică sau în proprietate privată [art. 8 alin. (1)]. Mai mult, art. 2 lit. b) din această din urmă lege dispune că ansamblul de bunuri culturale şi naturale, constituit în mod sistematic şi coerent de către persoane fizice sau juridice de drept public ori de drept privat, alcătuieşte *o colecție*; în măsura în care colecțiile sunt accesibile publicului şi specialiştilor, *indiferent de titularul dreptului de proprietate*, şi reunesc bunuri semnificative prin valoarea lor artistică, documentară, istorică, ştiințifică, culturală şi memorialistică, acestea sunt *publice*. De asemenea, colecțiile de astfel de bunuri aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice sau a persoanelor juridice de drept privat sunt *colecții private*, ce pot fi accesibile publicului şi specialiştilor *numai cu acordul deținătorilor acestora* (art. 3 din Legea nr. 311/2003, republicată).

Fără a face referire la o anumită ramură de drept, uneori, în legislația noastră o grupare de bunuri, de valori care au aceeaşi natură sau acelaşi regim juridic poate fi desemnată prin noțiunea de *fond*. Astfel, art. 1 din Legea nr. 18 din 19 februarie 1991 a fondului funciar, republicată[3], cu modificările ulterioare, dispune că *terenurile de orice fel*, indiferent de destinație, de titlul pe baza căruia sunt deținute sau de domeniul public ori privat din care fac parte, *constituie fondul funciar al României.*

Sau, potrivit art. 1 din Legea nr. 46 din 19 martie 2008 – Codul silvic[4], totalitatea pădurilor, terenurilor destinate împăduririlor, a celor care servesc nevoilor de cultură, producție sau administrație silvică, a iazurilor, a albiilor pâraielor, a altor terenuri cu destinație forestieră şi neproductive, cuprinse în amenajamente silvice la data de 1 ianuarie 1990 sau incluse în acestea ulterior, în condițiile legii, constituie, indiferent de natura dreptului de proprietate, *fondul forestier național*, care, potrivit art. 3 din acelaşi cod, este, după caz, proprietate publică sau privată şi reprezintă *un bun de interes național.*

Alteori, o grupare de bunuri care au aceeaşi natură sau acelaşi regim juridic poate fi desemnată prin noțiunea de *domeniu*. Spre exemplu, art. 4 din Legea fondului funciar prevede că terenurile pot face obiect al dreptului de proprietate privată sau al altor drepturi reale ce au ca titulari persoane fizice sau juridice ori pot aparține *domeniului public* sau *domeniului privat*. Domeniul public poate fi *de interes național*, caz în care *proprietatea asupra sa*, în regim de drept public, *aparține sta-*

precum şi pentru modificarea şi completarea unor acte normative conexe (M. Of. nr. 753 din 16 octombrie 2014).

[1] M. Of. nr. 259 din 9 aprilie 2014.

[2] M. Of. nr. 207 din 24 martie 2014.

[3] M. Of. nr. 1 din 5 ianuarie 1998.

[4] M. Of. nr. 238 din 27 martie 2008.

*tului*, sau *de interes local*, caz în care *proprietatea*, de asemenea în regim de drept public, *aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor*.

Din punctul de vedere al regimului juridic, terenurile din domeniul public *sunt scoase din circuitul civil*, dacă prin lege nu se prevede altfel, iar dreptul de proprietate asupra lor este imprescriptibil [art. 5 alin. (2) din Legea nr. 18/1991]. Dimpotrivă, terenurile din domeniul privat al statului sunt supuse dispozițiilor de drept comun, dacă prin lege nu se prevede altfel (art. 6 din Legea nr. 18/1991, republicată).

Așadar, *patrimoniu, colecție, fond, domeniu* sunt noțiuni care, în mod evident, evocă *un ansamblu, o totalitate de bunuri*. Totuși, pe noi ne interesează *noțiunea de patrimoniu*. Care este punctul de plecare pentru a o putea defini astfel cum este ea *specifică* științei dreptului civil?

Răspunsul la această întrebare a fost dat de o manieră limpede și precisă – așa cum îi este întreaga operă științifică – de profesorul nostru și al atâtor generații de studenți Constantin Stătescu, cel care a ilustrat ani în șir cursurile de drept civil la Facultatea de Drept a Universității din București. Continuând opera marilor săi înaintași – între care îi amintim aici pe profesorii Tr. Ionașcu, N. Rarincescu și M. Eliescu –, profesorul Stătescu a insuflat pasiunea și exigențele școlii de drept civil de la facultatea noastră și celor care fac parte în prezent din elita cercetării juridice românești în materie. Nu putem decât să salutăm cu imensă satisfacție cel puțin două depline reușite recente: impresionantul tratat de drept civil privind drepturile reale, precum și cartea din 2009 (actualizată în 2013) consacrată aceleiași materii ale profesorului Valeriu Stoica[1] și cursul universitar în materie, în mai multe ediții, al profesorului Eugen Chelaru de la Universitatea din Pitești[2].

În concepția profesorului Stătescu, știința dreptului civil are ca obiect, în ultimă analiză, *cercetarea raportului juridic civil* ca relație socială reglementată de norma juridică civilă, privit în elementele sale structurale: *subiecte, conținut, obiect*[3]. Conținutul raportului juridic civil este dat de *drepturile subiective* și *obligațiile corelative* care aparțin subiecților raportului juridic civil. Se știe că drepturile subiective și obligațiile corelative pot fi *patrimoniale, adică au un conținut economic, și personal-nepatrimoniale, care nu au un asemenea conținut*.

În principiu, drepturile personal-nepatrimoniale privesc subiectele raportului juridic civil și, de aceea, sunt cercetate legate de acestea, fără a fi însă astfel epuizate. Bunăoară, unele dintre drepturile personal-nepatrimoniale sunt avute în vedere și în cadrul altor ramuri ale dreptului privat, cum ar fi *dreptul familiei* sau *drepturile de creație intelectuală*.

Pentru definirea noțiunii de patrimoniu este evident că ne interesează *numai drepturile și obligațiile subiective care au o valoare economică*, adică cele *patrimoniale*. Cercetarea drepturilor subiective patrimoniale și a obligațiilor corelative poate

---

[1] A se vedea V. STOICA, *Drept civil. Drepturile reale principale*, vol. I, 2004, vol. II, 2006, Ed. Humanitas, București; V. STOICA, Drept civil. Drepturile reale principale, Ed. C.H. Beck, București, 2009; V. STOICA, *Drept civil. Drepturile reale principale*, ed. a 2-a, Ed. C.H. Beck, București, 2013.

[2] A se vedea E. CHELARU, *Drept civil. Drepturile reale principale*, ed. a 3-a, Ed. C.H. Beck, București, 2009 și ed. a 4-a, Ed. C.H. Beck, București, 2013.

[3] A se vedea C. STĂTESCU, *Drept civil. Persoana fizică. Persoana juridică. Drepturile reale*, Ed. Didactică și Pedagogică, București, 1970.

fi făcută însă în două moduri[1]. Ele pot fi cercetate *separat*, unul câte unul, ca aparținând unui anumit subiect de drept, deci unui anumit titular. Ele pot fi *drepturi reale* sau *drepturi de creanță*. Dar pot fi cercetate şi ca un *ansamblu*, ca o *universalitate juridică* ce aparține unui subiect de drept, fără a mai avea în vedere identitatea fiecărui drept sau a fiecărei obligații în parte, conştienți fiind că *ansamblul* este alcătuit din acestea.

Printr-o asemenea încercare de reunire a tuturor drepturilor subiective cu conținut economic şi a obligațiilor corelative ajungem la o noțiune care realizează sinteza lor, adică la *noțiunea de patrimoniu.*

**2. Noțiunea de patrimoniu în legislația civilă.** În legislația civilă română nu a existat şi nu există o definiție a noțiunii de patrimoniu. Redactorii Codului civil român de la 1864, în prezent abrogat[2], după modelul celui francez de la 1804, i-au acordat puțină importanță. Nu este mai puțin adevărat că această noțiune nu îi era străină fostului Cod civil, care făcea referiri la ea *implicit* sau *explicit*.

Cea mai generală referire la noțiunea de patrimoniu – de o manieră *implicită* – era făcută în art. 1718 fostul C. civ., potrivit cu care „oricine este obligat personal este ținut de a îndeplini îndatoririle sale cu toate bunurile sale, mobile şi imobile, prezente şi viitoare"[3]. Trimiterea pe care o făcea vechiul Cod civil la toate bunurile ce aparțin debitorului, „prezente şi viitoare", cu care acesta garanta îndeplinirea obligațiilor asumate față de creditorul său, avea în vedere *totalitatea bunurilor* acestuia, *universalitatea lor*, privită ca atare. Fostul Cod civil se referea *explicit* la această noțiune atunci când reglementa aşa-numita *separație de patrimonii.* Potrivit art. 781 fostul C. civ., creditorii unei persoane care a decedat puteau cere „*separația patrimoniului defunctului de acela al eredelui*", cu scopul de a nu se produce confuziunea – în sensul de reunire – între patrimoniul pe care l-a lăsat persoana decedată şi patrimoniul propriu al moştenitorului ei. Procedând astfel, adică separând – în mâinile succesorului – patrimoniul acestuia de cel al defunctului, creditorii succesorali urmăreau să se asigure că se vor putea îndestula din bunurile care au aparținut defunctului, fără a fi în concurență cu propriii creditori ai moştenitorului. Dacă nu ar proceda astfel, adică dacă nu ar provoca – repetăm: în mâinile succesorului – separația de patrimonii, cele două mase patrimoniale având ca unic titular pe moştenitor – cea moştenită şi cea proprie – s-ar uni, şi-ar pierde identitatea, cu consecința pentru creditorii succesorali că vor veni în concurs cu creditorii proprii ai moştenitorului.

În fostul Cod civil, noțiunea de „separație de patrimonii" mai era întâlnită în art. 784 şi în art. 1743 din materia privilegiilor[4].

---

[1] A se vedea TR. IONAŞCU, S. BRĂDEANU, *Drepturile reale principale în Republica Socialistă România*, Ed. Academiei, Bucureşti, 1978, p. 13.

[2] La data intrării în vigoare a noului Cod civil – 1 octombrie 2011 –, prin dispozițiile art. 230 din Legea nr. 71 din 3 iunie 2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, a fost abrogat Codul civil din anul 1864 (cu excepția art. 1169-1174 şi art. 1176-1206, care au fost abrogate la intrarea în vigoare a noului Cod de procedură civilă – 15 februarie 2013).

[3] O dispoziție asemănătoare se regăseşte în art. 2324 alin. (1) NCC.

[4] Este de reținut că noul Cod civil nu mai reglementează separația de patrimonii. Însă, potrivit art. 1107 NCC, creditorii unui succesibil pot accepta moştenirea acestuia, pe calea

Mult mai numeroase sunt referirile la noțiunea de patrimoniu în sensul ei tehnic de drept civil în legislația civilă adoptată în țara noastră după anul 1950, în special cea din ultimii ani, prin care au fost reglementate organizarea şi funcționarea societăților comerciale[1], societăților cooperative, ale unor categorii de subiecte de drept public, cum sunt unitățile administrativ-teritoriale, ori de drept privat, precum asociațiile cu scop lucrativ şi fundațiile, ale organizațiilor profesionale ale profesiilor liberale autorizate, precum avocații, medicii, arhitecții, executorii judecătoreşti, notarii publici etc., în reglementările aplicabile regimului juridic al persoanelor fizice autorizate să desfăşoare activități economice, precum şi cel al agenților economici, întreprinderi individuale şi de familie. Nu vom insista asupra acestor reglementări, ele pot fi consultate cu uşurință în diverse moduri.

În chip firesc, pe baza dezvoltărilor din literatura juridică, în special cea din a doua jumătate a secolului trecut şi din primele două decenii ale acestuia, precum şi prin luarea în considerare a normelor în materie din diverse acte normative ale legislației noastre civile, chiar fără a fi definită ca atare, *noțiunea de patrimoniu* este mult mai „prezentă" în dispozițiile noului Cod civil român. Astfel, Titlul I consacrat unor dispoziții generale din Cartea I ce reglementează materia *persoanelor* cuprinde trei articole – art. 31-33 – extrem de importante, de natură a contura atât *conținutul* noțiunii de patrimoniu, cât şi, aşa cum vom arăta mai departe, *caracterele sale juridice.*

După ce în primul alineat al art. 31 NCC se arată că orice persoană fizică sau juridică este titulară a unui patrimoniu care cuprinde toate drepturile şi toate datoriile acesteia evaluabile în bani, alin. (2) al aceluiaşi text dispune că patrimoniul unei persoane *poate face obiectul unei diviziuni sau unei afectațiuni numai în cazurile şi în condițiile prevăzute de lege.* Articolul 31 alin. (3) NCC enumeră ca fiind patrimonii de afectațiune *masele patrimoniale fiduciare* constituite potrivit dispozițiilor Titlului IV din Cartea a III-a a noului Cod civil, *patrimoniile afectate exercitării unei profesii autorizate*, precum şi *alte patrimonii determinate potrivit legii ca având acelaşi caracter.* Pe lângă fiducie, noțiunea de patrimoniu este evocată şi în alte texte ale noului Cod civil român. Astfel, art. 214 alin. (1) NCC dispune că membrii organelor care asigură administrarea unei persoane juridice au obligația să asigure şi să mențină *separația între patrimoniul acesteia şi propriul lor patrimoniu*; suntem în prezența unei *separații de patrimonii*, de natură să împiedice *confuzia* între patrimoniul persoanei juridice şi cel al persoanelor fizice care, potrivit statutului ori actului de înființare a persoanei juridice, au calitatea de membri ai organelor de

---

*acțiunii oblice*, în limita îndestulării creanței lor. De asemenea, potrivit art. 1156 NCC, înainte de partajul succesoral, creditorii personali ai unui moştenitor nu pot urmări partea acestuia din bunurile moştenirii, dar pot cere partajul în numele debitorului lor moştenitor, pot pretinde a fi prezenți la partajul prin bună învoială, după cum pot interveni în procesul de partaj.

[1] Potrivit art. art. 77 din Legea nr. 76 din 24 mai 2012 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă (M. Of. nr. 365 din 30 mai 2012), „*Ori de câte ori prin legi şi prin alte acte normative se face trimitere la Legea nr. 31/1990 privind societățile comerciale ori la «societatea comercială/societățile comerciale», după caz, trimiterea se consideră a fi făcută la Legea societăților nr. 31/1990 ori, după caz, la «societatea/societățile reglementată/reglementate de Legea nr. 31/1990, republicată, cu modificările şi completările ulterioare»*". Precizăm că Legea nr. 76/2012 a intrat în vigoare la data de 15 februarie 2013, odată cu intrarea în vigoare a noului Cod de procedură civilă (Legea nr. 134/2010, republicată în M. Of. nr. 545 din 3 august 2012).

administrare a activității acesteia. Urmare a existenței acestei separații de patrimonii, creditorii personali ai administratorilor nu vor putea urmări bunurile din patrimoniul persoanei juridice a căror administrare o asigură, după cum, în principiu, creditorii persoanei juridice nu vor putea urmări bunurile din patrimoniul propriu al administratorului ei[1].

De asemenea, noțiunea de patrimoniu apare şi în alte texte ale noului Cod civil român, precum art. 1114 alin. (2), care dispune că moştenitorii legali şi legatarii universali sau cu titlu universal răspund pentru datoriile şi sarcinile moştenirii *numai cu bunurile din patrimoniul succesoral*, proporțional cu cota fiecăruia; art. 1624, potrivit căruia în cadrul aceluiaşi raport obligațional nu poate opera *confuziunea* între calitatea de creditor şi cea de debitor, atunci când creanța şi datoria *se găsesc în acelaşi patrimoniu, dar în mase de bunuri diferite*; art. 1920, care prevede că, în executarea obligațiilor față de creditorii societății, fiecare asociat răspunde cu propriile sale bunuri proporțional cu aportul său la *patrimoniul social*, numai în cazurile în care creditorul social nu a putut fi îndestulat din bunurile comune ale asociaților; art. 792 din materia administrării bunurilor altuia, potrivit cu care are această calitate persoana împuternicită prin legat ori prin convenție cu administrarea unuia sau mai multor bunuri, a unei *mase patrimoniale* ori a unui *patrimoniu* ce nu îi aparține. În mod implicit, preluând dispoziția care era cuprinsă în art. 1718 fostul C. civ. român, în prezent abrogat, noțiunea de patrimoniu este evocată şi de art. 2324 alin. (1) NCC, potrivit cu care cel care este obligat personal răspunde cu toate bunurile sale, mobile şi imobile, prezente şi viitoare, acestea servind drept garanție comună a creditorilor săi, constituind, aşadar, ceea ce se denumeşte a fi *gajul general al creditorilor chirografari*.

**3. Definiția patrimoniului**[2]. În fostul Cod civil român de la 1864 nu a existat o definiție a noțiunii de patrimoniu. Ea nu se regăseşte nici în reglementările cuprinse în noul Cod civil[3]. Simpla evocare a unor mențiuni din legislația noastră civilă în vigoare privitoare la noțiunea de patrimoniu ne conduce în chip netăgăduit la ideea că acesta presupune, *prin el însuşi*, o însumare de drepturi şi obligații cu conținut economic ce aparțin unui subiect de drept, persoană fizică sau juridică. Cum s-a spus, patrimoniul „nu mai presupune luarea în considerare a drepturilor şi obligațiilor concrete pe care subiectul de drept le are la un moment dat, ci ansamblul acestor drepturi şi obligații, privite fără luarea în considerare a individualității lor”[4]. El este asemănător unui „adevărat recipient, al cărui conținut poate fi supus unei

[1] Efectele acestei separații de patrimonii sunt asemănătoare cu cele pe care le produce aceeaşi separație reglementată de art. 781 vechiul C. civ., care împiedica a se produce confuzia între patrimoniul lui *de cuius* şi cel al moştenitorilor săi, în beneficiul creditorilor personali ai acestora.

[2] A se vedea şi I. Lulă, *Unele probleme privind noțiunea de patrimoniu*, în Dreptul nr. 1/1998, p. 13 şi urm.; a se vedea, de asemenea, O. Ungureanu, C. Munteanu, *Tratat de drept civil. Bunurile. Drepturile reale principale*, Ed. Hamangiu, Bucureşti, 2008, p. 1-4; I. Sferdian, *Drept civil. Drepturile reale principale*, Ed. Hamangiu, Bucureşti, 2013, p. 5 şi urm.

[3] În sens contrar, a se vedea D. Cigan, M. Eftimie, în *Noul Cod civil. Comentarii, doctrină şi jurisprudență. Vol. I. Art. 1-952*, Ed. Hamangiu, Bucureşti, 2012, p. 60-61; în realitate, art. 31 NCC *nu defineşte* patrimoniul, ci îi determină conținutul.

[4] C. Stătescu, *op. cit.*, p. 484.

permanente fluctuații, fără ca existența recipientului să fie afectată"[1]. Aşa fiind, putem defini patrimoniul ca fiind *totalitatea drepturilor şi obligaţiilor cu valoare economică ce aparțin unui subiect de drept*[2].

Nu este singura definiție care s-a dat patrimoniului. Astfel, profesorii Tr. Ionaşcu şi S. Brădeanu l-au definit ca „totalitatea drepturilor şi obligaţiilor având valoare economică, a bunurilor la care se referă aceste drepturi, aparţinând unei persoane, ale cărei nevoi sau sarcini este destinat să le satisfacă"[3].

Menționăm că, în concepția profesorului Stoica, cu referire la doctrina franceză mai veche, în noțiunea de patrimoniu ar intra *numai* drepturile şi obligațiile cu conținut economic ca bunuri incorporale. În acest sens, el susține că „patrimoniul este o noțiune juridică, deci o realitate intelectuală. Ca urmare, el poate fi format tot din elemente intelectuale, adică din drepturi şi obligații patrimoniale, respectiv bunuri incorporale, iar nu din bunurile materiale corporale"[4]. Este însă de observat că în dreptul nostru civil drepturile patrimoniale sunt considerate ca fiind *bunuri*. În definitiv, toate drepturile şi obligațiile cu caracter economic se referă la bunuri corporale sau incorporale ori sunt *ele însele* bunuri. De aceea, se poate lesne renunța la menționarea lor în definiția patrimoniului.

**4. Clasificarea elementelor patrimoniului.** Cu privire la această problemă, este de reținut, mai întâi, că, dacă patrimoniul cuprinde drepturile şi obligațiile cu conținut economic ce aparțin unei persoane, deci care pot fi exprimate în bani, aceasta înseamnă automat *înlăturarea din cuprinsul lui a drepturilor personal-nepatrimoniale*, cum ar fi dreptul la nume, dreptul la onoare, dreptul la reputație etc. Împrejurarea că atingerea adusă unui asemenea drept s-ar putea concretiza într-o *creanță în despăgubiri*, adică într-un element activ al patrimoniului, nu este de natură să pună în discuție această înlăturare. Spre exemplu, atingerea adusă dreptului la onoare al unei persoane prin afirmații calomnioase despre acea persoană poate conduce la obligarea celui care le-a făcut la plata, către cel al cărui drept subiectiv personal-nepatrimonial a fost atins, a unei despăgubiri. În patrimoniul acestei persoane vom găsi dreptul de creanță împotriva autorului faptei ilicite, în cuantumul stabilit de instanță sau de părți. Dar o asemenea creanță apare ca urmare a atingerii dreptului personal-nepatrimonial care, *în această calitate, rămâne întotdeauna în afara patrimoniului*, aşa cum este cazul tuturor drepturilor subiective ce aparțin acestei categorii.

În al doilea rând, când vorbim despre clasificarea elementelor patrimoniului, nu avem încă în vedere nici cunoscuta clasificare a drepturilor subiective patrimoniale în *drepturi reale* şi *drepturi de creanță*, deşi este evident că acestea dau conținutul patrimoniului.

În sfârşit, spre deosebire de alți autori[5], nu avem în vedere nici clasificarea bunurilor care, după părerea noastră, constituie materie de cercetare pentru teoria

---

[1] *Ibidem.*

[2] A se vedea şi C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *Tratat de drept civil român*, vol. I, Ed. All Beck, Bucureşti, 1996, p. 522; E. Chelaru, *op. cit.*, p. 6.

[3] Tr. Ionaşcu, S. Brădeanu, *op. cit.*, p. 13.

[4] A se vedea V. Stoica, *op. cit.*, p. 13.

[5] În acest sens, a se vedea O. Ungureanu, C. Munteanu, *Drept civil. Drepturile reale*, ed. a 3-a revăzută şi adăugită, Ed. Rosetti, Bucureşti, 2005, p. 51 şi urm.; de asemenea, a

raportului juridic civil şi are a fi analizată la obiectul acestuia atunci când se vorbeşte despre *obiectul derivat* al raportului juridic civil[1].

Dacă drepturile şi obligaţiile cu conţinut economic îşi pierd identitatea, „se topesc" în cadrul patrimoniului, nu mai puţin drepturile alcătuiesc ceea ce denumim *activul patrimonial*, iar obligaţiile *pasivul* acestuia. Deci cuprinsul patrimoniului, ca expresie contabilă, este dat de *un activ* şi *pasivul corespunzător*[2].

*Activul patrimonial* cuprinde toate drepturile subiective ce au valoare economică, deci exprimabile în bani. Astfel, poate fi vorba despre: dreptul de proprietate asupra anumitor bunuri, dreptul de superficie asupra unui teren, dreptul de uzufruct asupra unor bunuri, acestea ca *drepturi reale*; dreptul de a se restitui suma împrumutată, dreptul de a folosi bunul împrumutat de cineva, dreptul de a primi preţul asupra lucrului vândut cuiva, dreptul de a utiliza energia electrică în urma încheierii unui contract de furnizare a acesteia etc., ca *drepturi de creanţă* sau *drepturi personale*.

La rândul său, activul, din punct de vedere *economic*, poate fi împărţit în *capital* şi *venituri*[3]. *Capitalul* reprezintă expresia valorică a unor bunuri ce fac parte din patrimoniul unei persoane. El poate fi *productiv*, adică producător de venituri – un imobil care a fost închiriat şi *produce chirii*, un număr de acţiuni reprezentând participarea la constituirea capitalului social al unei societăţi şi care vor *produce dividende*, un număr de obligaţiuni cumpărate de la o societate care le-a emis şi care vor *produce dobândă*, o sumă de bani împrumutată unei anumite persoane şi care şi ea va produce dobândă –, sau *neproductiv*, cum ar fi o bibliotecă de cărţi, un imobil locuit de proprietar etc. Nimic nu împiedică titularul să schimbe natura acestui capital şi să îl facă din productiv neproductiv sau din neproductiv productiv. Spre exemplu, la expirarea contractului de închiriere, proprietarul nu mai închiriază imobilul sau, invers, se hotărăşte să închirieze o parte din imobil pe care el însuşi o locuieşte.

La rândul lor, *veniturile* reprezintă resurse periodice care sunt realizate de o anumită persoană şi care fac să intre în patrimoniul acesteia valori apreciabile în bani[4]. Veniturile pot avea origine diversă. De regulă, ele constau în sume de bani obţinute prin exploatarea unui bun productiv, cum ar fi chiriile încasate prin închirierea unui imobil, dividendele produse de acţiunile unei societăţi, dobânzile unor sume împrumutate, salariul etc. Dar veniturile pot consta şi în bunuri în natură, cum ar fi produsele obţinute prin arendarea unei suprafeţe de teren.

---

se vedea dezvoltarea aceleiaşi concepţii în *Tratatul de drept civil* al aceloraşi autori, citat mai sus, p. 48 şi urm.

[1] A se vedea GH. BELEIU, *Drept civil. Introducere în dreptul civil. Subiectele dreptului civil*, Ed. Şansa SRL, Bucureşti, 1998, p. 98.

[2] Este raţiunea pentru care uneori patrimoniul este definit ca expresiunea contabilă a tuturor puterilor economice aparţinând unui subiect „de drept". A se vedea G.N. LUŢESCU, *Teoria generală a drepturilor reale. Teoria patrimoniului. Clasificarea bunurilor. Drepturile reale principale*, Bucureşti, 1947, p. 21.

[3] A se vedea G. CORNU, *Droit civil. Introduction. Les personnes. Les biens*, 5e éd., Montchrestien, Paris, 1991, p. 286-287.

[4] Art. 548 alin. (4) NCC dispune că fructele civile sunt veniturile rezultate din folosirea unui bun de către o altă persoană în virtutea unui act juridic, precum chiriile, arenzile, dobânzile, venitul rentelor şi dividendele.

*Pasivul patrimonial* cuprinde datoriile, obligațiile evaluabile în bani pe care le are o anumită persoană. Datoria poate consta în *obligația de a da*, adică de a transmite sau a constitui un drept real, în *obligația de a face*, adică de a executa o prestație pozitivă, sau în *obligația de a nu face*, adică de a nu face ceva, ceea ce, în lipsa acestei obligații, ai fi putut să faci[1].

## *Secțiunea a 2-a. Caracterele juridice ale patrimoniului*

**5. Patrimoniul este o universalitate juridică.** Am arătat că patrimoniul cuprinde drepturile şi obligațiile cu conținut economic ce aparțin unui subiect de drept, privite însă în *totalitatea lor*, fără a ne interesa *identitatea fiecărui drept* sau *identitatea fiecărei obligații*. Aceasta înseamnă că patrimoniul apare ca o *universalitate juridică*, cu două consecințe:

a) drepturile şi obligațiile care alcătuiesc patrimoniul sunt legate între ele, *formând un tot unitar*; nu este exclusă nici ipoteza în care patrimoniul să fie format dintr-o grupare de mase de bunuri, *fiecare masă având un regim juridic distinct*;

b) drepturile şi obligațiile cu conținut economic ce alcătuiesc patrimoniul sunt *distincte* de universalitate, aşa încât schimbările care se produc în legătură cu aceste drepturi şi obligaţii nu pun în discuţie *însăşi universalitatea*, în ansamblul ei, care există indiferent de mişcările produse în interiorul său.

Patrimoniul este o universalitate juridică, o *universalitate de drept*, care există independent de voința titularului ei. Această trăsătură deosebeşte net patrimoniul de ceea ce se denumeşte uneori *universalitate de fapt*. Atunci când vorbim de o universalitate de fapt, avem în vedere împrejurarea în care, prin voința titularului – de regulă proprietarul –, mai multe bunuri sunt grupate, iar gruparea, în ansamblul ei, primeşte o *anumită destinație* sau *este privită ca atare*. Spre exemplu, o persoană decide să vândă biblioteca ce îi aparține sau să o doneze cuiva. Se poate spune că, în această situație, biblioteca formează o *universalitate de fapt*, pentru că nu interesează individualitatea fiecărei cărți dintre cele ce o compun, ci interesează că *toate cărțile formează biblioteca* ce aparține proprietarului ei. În orice caz, ea este un *element component* al patrimoniului aceleiaşi persoane. La fel se raționează pe exemplul unor colecții de tablouri, colecții numismatice sau alte asemenea.

După cum s-a observat în mod judicios, esențială pentru existența unei universalități de fapt este „voința titularului de a privi mai multe bunuri în ansamblul lor, ca o totalitate, iar nu în mod individual", abordare aflată în deplină concordanță cu principiul libertății de voință. Aşa fiind, o persoană „poate să constituie o universalitate de fapt nu numai din bunuri de acelaşi fel, ci chiar bunuri de gen", fiindcă ceea ce are importanță este numai voința acelei persoanei de a constitui ansamblul de bunuri ca atare[2].

În orice caz, înstrăinarea unor bunuri individual determinate din ansamblul universalității de fapt va conduce la diminuarea ei, deoarece în privința acesteia nu

---

[1] Spre exemplu, obligația de a nu ridica un zid la o înălțime mai mare decât cea permisă de lege.

[2] A se vedea I. LULĂ, *loc. cit.*, p. 16.

operează subrogaţia reală cu titlu particular; preţul nu va lua locul bunului înstrăinat.

Dimpotrivă, în cuprinsul patrimoniului ca universalitate de drept, elementele componente – drepturile şi obligaţiile cu conţinut economic – alcătuiesc *o unitate abstractă*, susceptibilă de modificări sau transformări, ce sunt privite prin expresia valorică – bănească – pe care o au. Ca universalitate de drept, spre deosebire de universalitatea de fapt[1], patrimoniul are un *activ* şi un *pasiv*[2], iar între acestea există o strânsă corelaţie. De aceea, se poate spune[3] că „o universalitate de drept se defineşte ca un ansamblu în cadrul căruia activul corespunde pasivului".

Utilitatea universalităţii de fapt ca o *componentă* a patrimoniului unei persoane este recunoscută în noul Cod civil român, care o consacră *in terminis*. Potrivit art. 541 alin. (1), constituie o universalitate de fapt *ansamblul bunurilor care aparţin aceleiaşi persoane şi au o destinaţie comună, stabilită prin voinţa acesteia ori prin lege*. Aşadar, pentru a fi în prezenţa unei asemenea universalităţi, textul impune două condiţii necesare şi suficiente:

a) bunurile care o compun *să aparţină aceleiaşi persoane*;

b) ansamblul acestor bunuri să aibă *o destinaţie comună*[4].

Considerăm că la acestea are a fi adăugată o a treia condiţie, anume destinaţia comună a bunurilor să fie păstrată pe toată durata de existenţă a ansamblului, adică a universalităţii de fapt. Cel de-al doilea alineat al art. 541 NCC permite ca bunurile care alcătuiesc universalitatea de fapt să poată face, împreună ori separat, *obiectul unor acte sau raporturi juridice distincte*. Bunăoară, art. 706 NCC enumeră printre bunurile ce pot face obiect al dreptului de uzufruct *o universalitate de fapt ori o cotă-parte din aceasta*.

**6. Orice persoană are un patrimoniu**[5]. Într-adevăr, calitatea de subiect de drept civil, de participant la raporturile juridice civile a unei persoane fizice sau juridice se bazează şi pe existenţa unui patrimoniu.

Pentru persoanele fizice, acest caracter are valoare de axiomă. Oricât de sărac ar fi cineva, are totuşi un minimum de bunuri ce îi alcătuiesc patrimoniul.

La rândul lor, persoanele juridice sunt titulare ale patrimoniului necesar îndeplinirii scopului pentru care au fost înfiinţate, indiferent care ar fi acesta: economic, de binefacere, de asistenţă mutuală pentru membrii lor, cultural, sportiv etc. De altfel, legea impune *existenţa unui patrimoniu ca una dintre condiţiile esenţiale pentru însăşi existenţa persoanei juridice*. În acest sens, art. 187 NCC dispune că, pe lângă

[1] Tot o universalitate de fapt în dreptul comercial român este considerat a fi şi fondul de comerţ. A se vedea St.D. Cărpenaru, *Tratat de drept comercial român*, Ed. Universul Juridic, Bucureşti, 2009, p. 135; I. Deleanu, *Fondul de comerţ – consideraţii generale*, în Dreptul nr. 14/2001, p. 73 şi urm.; cu privire la aceeaşi noţiune, a se vedea, de asemenea, I. Dogaru, S. Cercel, *Drept civil. Teoria generală a drepturilor reale*, Ed. All Beck, Bucureşti, 2003, p. 8-9.

[2] A se vedea G.N. Luţescu, *op. cit.*, p. 22.

[3] G. Cornu, *op. cit.*, p. 289.

[4] A se vedea E. Chelaru, *Comentariu*, în Fl.A. Baias, E. Chelaru, R. Constantinovici, I. Macovei (coord.), *Noul Cod civil. Comentariu pe articole. Art. 1-2664*, Ed. C.H. Beck, Bucureşti, 2012, p. 587.

[5] Pentru amănunte cu privire la această trăsătură a patrimoniului, a se vedea V. Stoica, *op. cit.*, vol. I, p. 57 şi urm.

o organizare de sine stătătoare, orice persoană juridică *trebuie să aibă un patrimoniu propriu*, afectat realizării unui scop licit şi moral, în acord cu interesul general.

**7. Patrimoniul este unic.** Aceasta înseamnă că *fiecare subiect de drept, persoană fizică sau juridică, are un singur patrimoniu*, oricât de multe drepturi şi obligaţii ar cuprinde acesta.

Legea nu permite ca acelaşi subiect de drept să fie titularul mai multor patrimonii. Faptul că, spre exemplu, în dreptul comercial român este posibilă constituirea unei societăţi cu răspundere limitată *cu un asociat unic* nu trebuie să ne conducă la o altă concluzie. Astfel, dacă acest unic asociat al unei asemenea societăţi este o persoană fizică, nu înseamnă că respectiva persoană apare ca titulară a două patrimonii: cel propriu şi cel al societăţii al cărei unic asociat este. În realitate, ea este titulara unui *patrimoniu unic*, în care vom găsi dreptul pe care îl are asupra părţilor sociale cu care a contribuit la înfiinţarea *unei persoane juridice distincte*, însăşi respectiva societate. La rândul ei, aceasta din urmă are un *patrimoniu propriu*, ca persoană juridică, distinct de cel al asociatului unic iniţiator şi constituitor al societăţii. Aceeaşi va fi şi situaţia persoanei fizice autorizate să desfăşoare activităţi economice în temeiul O.U.G. nr. 44/2008, titulară a patrimoniului propriu, dar şi al patrimoniului de afectaţiune necesar realizării activităţii economice, separat de gajul general al creditorilor ei personali [art. 2 lit. j) din ordonanţă][1].

**8. Divizibilitatea patrimoniului**[2]. Dacă patrimoniul este unic, aceasta nu înseamnă că el este şi indivizibil, în sensul că toate componentele sale ar avea unul şi acelaşi regim juridic. Patrimoniul unui subiect de drept poate fi *divizibil* în mai multe categorii, grupe sau mase de drepturi şi obligaţii, fiecare dintre acestea având *un regim juridic distinct*, în raport cu scopul pentru care o astfel de divizare a patrimoniului a fost realizată.

Trăsătura esenţială a divizibilităţii patrimoniului este consacrată cu valoare de principiu în art. 31 alin. (2) NCC, care dispune în mod limpede că patrimoniul unui subiect de drept, persoană fizică sau juridică, *poate face obiectul unei diviziuni sau unei afectaţiuni*, în cazurile şi în condiţiile prevăzute de lege.

Astfel, orice societate, ca subiect de drept, are un patrimoniu propriu care cuprinde mai multe mase de bunuri – mobile, imobile, fonduri băneşti –, fiecare având un regim juridic distinct. Sau o unitate administrativ-teritorială, ca persoană juridică de drept public, are un patrimoniu propriu, supus şi normelor juridice de drept civil, care cuprinde bunuri ce fac parte din *domeniul public de interes local* şi bunuri ce fac parte din *domeniul privat* al acesteia. În timp ce bunurile din domeniul public sunt *inalienabile, imprescriptibile şi insesizabile*, cele din domeniul privat *sunt supuse dispoziţiilor de drept comun*, dacă prin lege nu se prevede altfel[3].

În cazul persoanelor căsătorite, fiecare dintre soţi poate avea în patrimoniul său atât bunuri proprii, cât şi bunuri comune, potrivit regimului matrimonial pe care soţii şi l-au ales. Într-adevăr, în concordanţă cu realităţile social-economice, spre deo-

[1] A se vedea B. Diamant, *Caracterul depăşit al teoriei patrimoniului unic*, în Dreptul nr. 1/2000, p. 116.

[2] Pentru amănunte, a se vedea V. Stoica, *op. cit.*, vol. I, p. 61 şi urm.

[3] A se vedea art. 119-120 din Legea administraţiei publice locale nr. 215 din 23 aprilie 2001, republicată (M. Of. nr. 123 din 20 februarie 2007).

sebire de dispozițiile fostului Cod al familiei, în prezent abrogat în mod expres, care prevedeau ca unic regim matrimonial al soților comunitatea de bunuri a acestora, art. 312 NCC dispune că viitorii soți au posibilitatea să îşi aleagă *regimul matrimonial* dintre următoarele regimuri prevăzute de text: comunitatea legală, separația de bunuri sau comunitatea convențională.

Fără a intra în amănunte, deoarece materia urmează a fi studiată pe larg la dreptul familiei, raportat la problema pusă în discuție, dacă luăm exemplul situației în care viitorii soți au ales ca regim matrimonial *regimul comunității legale*, aceştia vor avea în patrimoniul lor atât *bunuri comune proprietate devălmaşă*, cât şi *bunuri proprii*.

Potrivit art. 339 NCC, bunurile dobândite în timpul existenței comunității legale de către oricare dintre soți sunt, de la data dobândirii lor, *bunuri comune în devălmăşie ale soților*. Apoi, art. 340 NCC enumeră categoriile de bunuri ale soților care au ales regimul comunității legale, bunuri ce nu mai sunt comune, ci *bunuri proprii ale fiecărui soț*, precum: bunurile dobândite prin moştenire legală, legat sau donație, cu excepția situației în care dispunătorul a prevăzut în mod expres că ele vor fi bunuri comune, bunurile de uz personal, bunurile destinate exercitării profesiei de către unul dintre soți, afară de situația în care este vorba despre bunuri elemente ale unui fond de comerț ce face parte din comunitatea de bunuri, drepturile patrimoniale de creație intelectuală, bunurile dobândite ca premii ori recompense, manuscrisele operelor ştiințifice ori literare, indemnizația de asigurare, despăgubirile materiale şi morale obținute ca urmare a reparării unui prejudiciu suferit de unul dintre soți şi altele.

Urmărirea fiecărei mase de bunuri de către creditorii soților se va putea face, în principiu, asupra masei de bunuri în legătură cu care s-a născut creanța, iar în caz de neîndestulare, ei vor putea proceda la urmărirea bunurilor din cealaltă masă. Astfel, după ce art. 351 NCC enumeră cazurile în care soții răspund cu bunurile comune – obligațiile născute în legătură cu conservarea, administrarea sau dobândirea acestora, obligațiile contractate împreună, cele asumate de oricare dintre soți pentru acoperirea cheltuielilor obişnuite ale căsătoriei, repararea prejudiciului cauzat prin însuşirea de către unul dintre soți a unui bun ce aparține unei terțe persoane, în măsura în care, prin aceasta, au sporit bunurile soților –, art. 352 NCC dispune că, dacă aceste obligații comune nu au fost acoperite prin urmărirea bunurilor comune, soții vor răspunde solidar cu bunurile proprii. De asemenea, reluând principiile din fostul Cod al familiei, art. 353 NCC arată că bunurile comune ale soților nu pot fi urmărite de creditorii personali ai unuia dintre soți; în caz de neîndestulare după urmărirea bunurilor proprii ale soțului debitor, creditorul său personal poate cere partajul bunurilor comune, însă numai în măsura necesară acoperirii creanței sale.

Sau, potrivit art. 1114 alin. (2) NCC, moştenitorii legali, legatarii universali şi legatarii cu titlu universal ai unei persoane răspund pentru datoriile şi sarcinile moştenirii *numai cu bunurile din patrimoniul succesoral*, proporțional cu cota-parte din moştenire ce revine fiecăruia dintre ei, iar art. 1156 alin. (1) din acelaşi cod prevede că, înainte de efectuarea partajului succesoral, creditorii personali ai unui moştenitor nu pot urmări partea acestuia din bunurile moştenirii, parte rezervată *prioritar* satisfacerii creditorilor succesorali. Aceste texte exprimă limpede ideea că, cel puțin pentru o perioadă de timp, prin efectul acceptării unei succesiuni, patrimo-

niul moştenitorului acceptant este divizat în două mase distincte de bunuri: masa bunurilor pe care la avea înainte de acceptarea succesiunii şi masa bunurilor succesorale, fiecare având, în aceeaşi perioadă, un regim juridic distinct.

**9. Divizibilitatea patrimoniului şi patrimoniile de afectaţiune.** Din moment ce în cadrul unuia şi aceluiaşi patrimoniu pot exista mai multe mase de bunuri cu regim juridic specific, se recunoaşte posibilitatea juridică pentru titular de a afecta una ori mai multe mase patrimoniale realizării unui scop determinat; acesta este sensul art. 31 alin. (2) NCC, potrivit cu care patrimoniul unei persoane *poate face obiectul unei diviziuni sau unei afectaţiuni*, dar numai în cazurile şi în condiţiile prevăzute de lege. Aşadar, trăsătura divizibilităţii patrimoniului permite crearea, înlăuntrul acestuia, de mase patrimoniale distincte, anume *patrimoniile de afectaţiune*.

Trebuie să reţinem că noţiunea de patrimoniu de afectaţiune a fost consacrată *in terminis* în dreptul civil român înainte de adoptarea noului Cod civil. Într-adevăr, după anul 1990, trecerea ţării noastre la economia de piaţă a impus organizarea pe baze concurenţiale a unor profesii care, prin natura lor, sunt considerate a fi *profesii liberale*, cum ar fi cele de avocat, medic, executor judecătoresc, notar, experţii contabili şi contabilii autorizaţi, practicienii în insolvenţă etc. Actele normative speciale care reglementează statutul celor ce practică asemenea profesii conţin prevederi potrivit cu care bunuri din patrimoniul acestor persoane primesc o destinaţie specială, ca *patrimoniu de afectaţiune*; ele vor servi atât la exercitarea profesiei respective, cât şi la eventuala îndestulare a creditorilor ale căror creanţe s-au născut în cadrul exerciţiului profesiei. Astfel, art. 60 lit. h) din Legea nr. 95 din 14 aprilie 2006 privind reforma în domeniul sănătăţii[1], cu modificările ulterioare, prevede că „*patrimoniul de afectaţiune profesională*" reprezintă „totalitatea bunurilor, drepturilor şi obligaţiilor medicului afectate scopului exercitării profesiei sale", constituit „ca o fracţiune distinctă" a patrimoniului său, „separată de gajul general al creditorilor acestuia", iar lit. i) a aceluiaşi articol dispune că acest „patrimoniu de afectaţiune profesională" împreună cu infrastructura cabinetului aflată în proprietatea sau în folosinţa medicului şi clientela sa alcătuiesc ceea ce textul defineşte a fi „*praxisul de medicină de familie*", evident masa patrimonială distinctă de masa bunurilor personale ori de altă natură ale medicului. Sau art. 6 alin. (1) din O.U.G. nr. 86 din 8 noiembrie 2006 privind organizarea activităţii practicienilor în insolvenţă[2] prevede că, în măsura în care practicianul în insolvenţă îşi exercită profesia, printre alte forme prevăzute de lege, în cadrul unui cabinet individual, acest cabinet va avea un patrimoniu „afectat exclusiv activităţii profesionale", cu regimul juridic al unui *patrimoniu profesional de afectaţiune*, iar creditorii ale căror creanţe s-au născut în cadrul activităţii profesionale a practicianului în insolvenţă ce îşi exercită profesia în cadrul cabinetului individual vor putea urmări bunurile aflate în acest patrimoniu de afectaţiune; doar în măsura în care aceste bunuri nu vor fi suficiente pentru îndestularea respectivilor creditori, vor putea fi urmărite şi celelalte bunuri aflate în proprietatea practicianului în insolvenţă [art. 6 alin. (3) din aceeaşi ordonanţă].

[1] M. Of. nr. 372 din 28 aprilie 2006.
[2] Republicată în M. Of. nr. 724 din 13 octombrie 2011.

De asemenea, potrivit art. 47 alin. (1) din Statutul executorilor judecătoreşti din 3 septembrie 2010[1], patrimoniul executorului judecătoresc ce serveşte exercitării profesiei sale are regimul juridic al bunurilor afectate exercitării acestei profesii, deci este un patrimoniu de afectaţiune.

Menţionăm că, tot printre actele normative adoptate înainte de intrarea în vigoare a noului Cod civil, O.U.G. nr. 44 din 16 aprilie 2008 privind desfăşurarea activităţilor economice de către persoanele fizice autorizate, întreprinderile individuale şi întreprinderile familiale[2] prevede că aceste subiecte de drept au un *patrimoniu de afectaţiune* constituit din totalitatea bunurilor, drepturilor şi obligaţiilor lor *ce sunt destinate scopului exercitării unei activităţi economice*; acestea constituie o fracţiune distinctă a patrimoniului persoanei fizice autorizate, al titularului întreprinderii individuale ori al membrilor întreprinderii familiale, fracţiune „separată de gajul general al creditorilor personali ai acestora". Aşa fiind, instanţa supremă a statuat, în mod judicios, că persoana fizică autorizată să desfăşoare, pe temeiul acestei ordonanţe, o activitate economică „are un statut de entitate juridică diferit de cel al persoanei fizice" şi că, în această calitate, răspunde pentru obligaţiile sale ce s-au născut din exercitarea acestei activităţi *cu patrimoniul de afectaţiune*, dacă a fost constituit, şi, în completare, cu întregul său patrimoniu. Aşa fiind, din moment ce imobilul aflat în litigiu a fost cumpărat şi înscris în cartea funciară pe numele persoanei fizice autorizate şi era folosit pentru desfăşurarea activităţii comerciale a acesteia, pentru înstrăinarea lui nu este necesar consimţământul expres al soţiei la încheierea actului juridic, astfel cum prevedeau dispoziţiile Codului familiei în vigoare la data judecării cauzei, „întrucât bunul nu face parte din patrimoniul comun al soţilor"[3].

Sintetizând această practică economică şi legislativă „premergătoare", art. 31 alin. (3) NCC dispune, *cu valoare de principiu*, că patrimoniile de afectaţiune sunt mase patrimoniale „afectate exercitării unei profesii autorizate, precum şi alte patrimonii astfel determinate"[4].

De asemenea, având în vedere importanţa constituirii maselor patrimoniale de afectaţiune destinate exercitării unor profesii sau, aşa cum am văzut mai sus, unor activităţi economice, noul Cod civil român instituie anumite norme procedurale de principiu privitoare la constituirea şi la lichidarea acestor mase patrimoniale. Astfel, potrivit art. 33, constituirea masei patrimoniale afectate exercitării în mod individual a unei profesii autorizate se stabileşte prin actul încheiat de titular, cu respectarea condiţiilor de formă şi de publicitate prevăzute de lege, dispoziţie aplicabilă în mod corespunzător şi în ipoteza măririi ori micşorării, din diverse raţiuni, a patrimoniului de afectaţiune profesional individual, iar eventuala lichidare a acestui patrimoniu are a se face în condiţiile lichidării patrimoniului societăţilor constituite în temeiul dispoziţiilor noului Cod civil, prin aplicarea prevederilor art. 1941-1948 din acelaşi cod, dacă prin lege nu se dispune altfel.

În sfârşit, potrivit art. 31 alin. (3) NCC, sunt patrimonii de afectaţiune şi *masele patrimoniale fiduciare*. Fiducia este o instituţie nouă în legislaţia civilă română,

---

[1] M. Of. nr. 713 din 26 octombrie 2010.

[2] M. Of. nr. 328 din 25 aprilie 2008.

[3] A se vedea I.C.C.J., fosta s. com., dec. nr. 1072/2009, nepublicată.

[4] Privitor la noţiunea în discuţie, a se vedea V. STOICA, *Patrimoniul de afectaţiune – continuitate şi reformă*, în R.R.D.P. nr. 2/2013, p. 13 şi urm.

introdusă prin dispozițiile noului Cod civil. Pe terenul problemei puse în discuție, precizăm că, potrivit art. 773 NCC, fiducia reprezintă o operațiune juridică pe temeiul căreia una ori mai multe persoane, denumite *constituitori*, transferă anumite bunuri ce pot consta în drepturi reale, drepturi de creanță, garanții sau alte drepturi patrimoniale ori un ansamblu de asemenea bunuri, prezente ori viitoare, către unul sau mai mulți *fiduciari*, care le pun în valoare *pentru un scop determinat*, în folosul unuia sau mai multor *beneficiari*. Aceste bunuri alcătuiesc o *masă patrimonială autonomă*, distinctă de celelalte drepturi şi obligații care se regăsesc în patrimoniul fiduciarilor. Ca şi în cazul celorlalte cazuri de constituire a unor patrimonii de afectațiune evocate mai sus, separarea clară a patrimoniilor în cazul fiduciei determină situația juridică a creditorilor părților la această operațiune juridică. Astfel, potrivit art. 786 NCC, bunurile din masa patrimonială fiduciară – deci „afectate" fiduciei – vor putea fi urmărite, în condițiile legii, numai de către titularii de creanțe *care s-au născut în legătură cu aceste bunuri* ori de acei creditori ai constituitorului fiduciei care au o garanție reală asupra bunurilor fiduciare, garanție ce a dobândit opozabilitate față de terți, în condițiile legii, *anterior constituirii fiduciei*. Totuşi, textul recunoaşte un drept de urmărire ce poate fi exercitat şi de ceilalți creditori ai constituitorului fiduciei, însă numai în temeiul unei hotărâri judecătoreşti definitive prin care a fost admisă acțiunea de desființare a contractului de fiducie ori acesta le-a devenit, în orice mod, inopozabil, cu efect retroactiv. La rândul lor, titularii creanțelor care s-au născut în legătură cu masa patrimonială fiduciară nu vor putea urmări, pentru satisfacerea creanțelor lor, *decât aceste bunuri*, cu excepția situației în care prin contractul de fiducie s-a prevăzut în mod expres obligația fiduciarului ori a constituitorului fiduciei sau a amândurora împreună de a răspunde pentru o parte sau pentru tot pasivul fiduciei. În acest din urmă caz, creditorii în cauză vor urmări, *mai întâi*, activul masei patrimoniale fiduciare şi, numai în măsura în care acesta se va dovedi neîndestulător, vor putea fi urmărite bunurile fiduciarului ori ale constituitorului fiduciei sau ale amândurora, *în limita şi în ordinea prevăzută de părți în contractul de fiducie*.

**10. Divizibilitatea patrimoniului şi transferul intrapatrimonial.** Ca o consecință a recunoaşterii principiului divizibilității patrimoniului şi a reglementării existenței, înlăuntrul aceluiaşi patrimoniu, a patrimoniilor de afectațiune, art. 32 NCC *instituie posibilitatea juridică a transferului intrapatrimonial*. Potrivit alin. (1) al acestui text, în cazul divizării unui patrimoniu ori al existenței unui patrimoniu de afectațiune în cadrul aceluiaşi patrimoniu astfel divizat, având acelaşi titular, *poate opera un transfer al drepturilor şi obligațiilor dintr-o masă patrimonială în alta*; un asemenea transfer se va face *cu respectarea eventualelor condiții prevăzute de lege pentru a opera şi fără prejudicierea drepturilor creditorilor asupra fiecărei mase patrimoniale*. Textul precizează că într-o asemenea situație *transferul drepturilor şi obligațiilor dintr-o masă patrimonială în alta nu constituie o înstrăinare*.

Aceste dispoziții cu caracter de noutate în dreptul nostru civil impun câteva observații. Mai întâi, ne putem întreba dacă termenul de „transfer" utilizat de art. 32 NCC este cel mai adecvat cu putință; în definitiv, *a transfera* un bun, de regulă, semnifică trecerea lui de la un titular la un alt titular, adică din patrimoniul unuia în patrimoniul altuia, ceea ce semnifică împrejurarea că are loc o „înstrăinare" a bunului de la titularul dreptului asupra lui la un alt titular. Dimpotrivă, în situația examina-

tă, textul dispune limpede că nu operează o „înstrăinare". De aceea, poate că mai exact ar fi fost să se spună că „trecerea" unui bun dintr-o masă patrimonială într-alta nu constituie o „înstrăinare". Dincolo de această observație pur terminologică „benignă", în al doilea rând, chiar dacă o asemenea operațiune juridică nu constituie o înstrăinare, nu mai puțin, ea are a fi făcută cu respectarea condițiilor prevăzute de lege. O aplicare a acestui principiu găsim în materia regimurilor matrimoniale reglementată de noul Cod civil român. Am amintit mai sus că, la încheierea căsătoriei, soții au posibilitatea să opteze pentru unul dintre regimurile matrimoniale reglementate de noul cod. În acelaşi timp, dispozițiile acestuia permit soților *să modifice*, prin voința lor, în timpul căsătoriei, regimul matrimonial inițial ales. Astfel, potrivit art. 369 NCC, după cel puțin un an de la încheierea căsătoriei, soții pot, ori de câte ori doresc, să înlocuiască regimul matrimonial existent cu un alt regim matrimonial şi să îl modifice, cu respectarea condițiilor prevăzute de lege pentru încheierea convențiilor matrimoniale. Bunăoară, presupunând că soții au ales, la încheierea căsătoriei, ca regim matrimonial *pe cel al comunității convenționale*, art. 367 NCC permite acestora să includă în comunitate, în tot sau în parte, cu anumite excepții, *bunuri proprii* ori să restrângă comunitatea la anumite bunuri, indiferent de data dobândirii lor. Un „transfer" al unui bun propriu al unuia dintre soți în cadrul comunității convenționale de bunuri *nu constituie înstrăinare*; dar un asemenea transfer trebuie să se facă numai cu respectarea condițiilor prevăzute de lege. Spre exemplu, printre altele, art. 369 alin. (2) NCC impune ca, spre a fi opozabilă terților, modificarea convenției matrimoniale prin care s-ar realiza şi transferul în discuție să fie înscrisă în Registrul național notarial al convențiilor matrimoniale. Subliniem că această formalitate priveşte numai modificarea statutului matrimonial inițial, şi nu însăşi forma actului de transfer al bunului într-o altă masă patrimonială.

În al treilea rând, art. 32 alin. (1) NCC impune ca transferul analizat să se facă *fără prejudicierea creditorilor fiecăreia dintre masele patrimoniale cuprinse în această operațiune.* Aceasta înseamnă, spre exemplu, că transferul unui bun propriu al unuia dintre soți în cadrul comunității legale nu trebuie să prejudicieze interesele creditorilor personali ai acestuia, după cum trecerea unor bunuri din comunitate în masa patrimonială a bunurilor proprii ale soților nu poate fi de natură a prejudicia pe creditorii ale căror creanțe s-au născut în legătură cu acte juridice privitoare la comunitatea lor legală de bunuri (art. 351-353 NCC).

În sfârşit, după cum s-a observat[1], din moment ce transferurile de bunuri efectuate între masele patrimoniale ale aceluiaşi patrimoniu nu constituie înstrăinări, actul juridic prin care se efectuează un asemenea transfer nu trebuie să fie încheiat în formă autentică, chiar dacă aceasta ar fi impusă de lege pentru un transfer propriu-zis, *adică într-un alt patrimoniu*; de asemenea, transferul intrapatrimonial nu este impozabil din punct de vedere fiscal.

**11. Netransmisibilitatea patrimoniului prin acte juridice între vii.** Din moment ce patrimoniul este strâns legat de subiectul de drept căruia îi aparține, nu este de conceput transmiterea lui prin acte între vii.

O persoană fizică sau juridică poate transmite, prin asemenea acte, unul sau mai multe drepturi din cuprinsul patrimoniului ei, dar nu însuşi patrimoniul.

---

[1] A se vedea E. CHELARU, *op. cit.* (2012), p. 37.

După cum s-a spus[1], patrimoniul rămâne legat de persoana titularului său atâta vreme cât acesta este în ființă.

Transmisiunea universală a patrimoniului nu poate avea loc decât la decesul unei persoane fizice sau în momentul reorganizării și încetării existenței persoanei juridice[2].

Împrejurarea că dispozițiile art. 1747-1754 NCC reglementează posibilitatea vânzării unei moșteniri nu este de natură a duce la o altă concluzie. În realitate, vânzarea moștenirii presupune transmiterea către cumpărător a drepturilor și obligațiilor din care este alcătuită moștenirea ce face obiectul vânzării.

De la acest principiu există o singură *excepție în privința persoanelor juridice*, în sensul că poate opera o transmisiune patrimonială cu titlu universal fără ca persoana juridică să își înceteze existența, anume atunci când ea este supusă reorganizării prin divizare parțială. Într-adevăr, potrivit art. 236 alin. (3) NCC, într-o asemenea ipoteză, *o fracțiune din patrimoniul unei persoane juridice care își menține ființa se desprinde și se transmite către una sau mai multe persoane juridice care există sau care se înființează în acest fel.* Suntem deci în prezența unei *transmisiuni de patrimoniu cu titlu universal* „între vii", adică între persoane juridice care „ființează" sau care iau astfel „ființă"[3].

## Secțiunea a 3-a. Funcțiile patrimoniului

**12. Considerații generale.** Luarea în considerare a drepturilor și obligațiilor cu conținut economic ce aparțin unui subiect de drept ca o universalitate juridică are anumite consecințe juridice subsumate prin ceea ce se denumește că reprezintă *funcțiile patrimoniului.*

În dreptul civil român se consideră că patrimoniul are trei funcții, și anume:

- permite și explică gajul general al creditorilor chirografari;
- permite și explică subrogația reală cu titlu universal;
- permite și explică transmisiunea universală și transmisiunea cu titlu universal.

**13. Gajul general al creditorilor chirografari.** Fără noțiunea de patrimoniu nu se poate explica de ce orice subiect de drept, persoană fizică sau juridică, răspunde de îndeplinirea obligațiilor care îi incumbă cu bunurile sale prezente și viitoare. Altfel spus, nu se poate explica însuși gajul general pe care îl au creditorii chirografari ai debitorului; *sunt creditori chirografari acei creditori care nu dispun de garanție reală asupra unui bun determinat al debitorului lor.* Preluând acest principiu ce era cuprins în dispozițiile art. 1718 fostul C. civ.[4], în prezent abrogat, art. 2324 alin. (1) NCC dispune că *cel ce este obligat personal răspunde cu toate bunurile*

[1] A se vedea Fr. Terré, Ph. Simler, *Droit civil. Les biens*, 4e éd., Dalloz, Paris, 1992, p. 6.

[2] A se vedea Gh. Beleiu, *Drept civil român. Introducere în dreptul civil. Subiectele dreptului civil*, Casa de editură și presă „Șansa" SRL, București, 1993, p. 402-415.

[3] *Ibidem.*

[4] Art. 1718 fostul C. civ. prevedea că „Oricine este obligat personal este ținut de a îndeplini îndatoririle sale cu toate bunurile sale, mobile și imobile, prezente și viitoare".

*sale mobile şi imobile, prezente şi viitoare*; ele servesc drept garanţie comună a creditorilor săi.

Creditorii chirografari au acea garanţie constând în dreptul de gaj general, care priveşte, în principiu, *totalitatea bunurilor debitorului*, indiferent de modificările care au loc în patrimoniul acestuia *de la naşterea creanţei şi până în momentul executării*. Aşadar, *obiectul* dreptului de gaj general al creditorilor chirografari *îl constituie însuşi patrimoniul debitorului*, şi nu bunuri concrete, individualizate, care îl compun. Debitorul, cu toate că are datorii faţă de creditorii săi, rămâne liber să îşi administreze patrimoniul său aşa cum crede de cuviinţă. El poate dobândi noi bunuri, poate să le înstrăineze pe cele existente sau poate contracta noi datorii, cu condiţia să nu urmărească a-şi crea o stare de insolvabilitate. După cum s-a observat, termenul de gaj folosit în formularea acestei funcţii a patrimoniului este utilizat într-o „accepţie metaforică, pentru a evoca puterea pe care creditorul chirografar o are asupra patrimoniului debitorului" său[1]. Nu mai puţin, fără dreptul de gaj general asupra patrimoniului debitorului, creditorii ar trebui să îşi constituie garanţii reale – gajul propriu-zis, ipoteca, privilegiile – care ar greva anumite bunuri din patrimoniul debitorului.

Actele de dispoziţie făcute de debitor cu privire la bunurile ce alcătuiesc patrimoniul sunt opozabile creditorilor chirografari de la naşterea creanţei lor până la urmărirea bunurilor, sub rezerva dreptului pe care aceştia îl au de a cere, pe cale judecătorească, revocarea acelor acte făcute de debitor în frauda drepturilor lor, printr-o acţiune specifică denumită *acţiunea revocatorie*, în condiţiile prevăzute de art. 1562-1565 NCC[2].

Trecerea creditorilor la executarea creanţei marchează momentul fixării dreptului de gaj general asupra unor bunuri individual determinate din patrimoniul debitorului, adică asupra bunurilor efectiv urmărite.

Din acest punct de vedere, apare cât se poate de judicioasă distincţia făcută în literatura de specialitate între funcţia patrimoniului ce permite şi explică gajul general al creditorilor chirografari şi „mecanismul juridic prin care se exercită această funcţie"[3]. Într-adevăr, funcţia în discuţie are în vedere universalitatea, totalitatea bunurilor care alcătuiesc patrimoniul debitorului în mişcarea acestora prin actele juridice încheiate de debitor cu privire la „componenţa concretă" a patrimoniului său, pe când punerea în valoare a acestei funcţii, adică însăşi exercitarea dreptului de gaj general de către un creditor chirografar, semnifică posibilitatea ca el să urmărească drepturile reale şi de creanţă existente în patrimoniul debitorului la momentul la care acesta decide începerea urmăririi silite şi, eventual, să ia măsurile prevăzute de lege pentru indisponibilizarea unor bunuri[4] ori de desfiinţare a unor acte juridice încheiate de debitor în frauda dreptului său de gaj general, în calitate de creditor chirografar. Însă art. 2324 NCC precizează că nu pot face obiectul gajului general al creditorilor chirografari, neputând deci fi urmărite de către aceştia,

---

[1] A se vedea V. Stoica, *op. cit.* (2009), p. 21.

[2] Potrivit art. 1562 alin. (1) NCC, dacă dovedeşte un prejudiciu constând în crearea sau în mărirea unei stări de insolvabilitate, creditorul poate cere să fie declarate inopozabile actele juridice încheiate de debitor în frauda drepturilor sale; fraudarea avută în vedere de text *este tocmai crearea ori mărirea stării sale de insolvabilitate*.

[3] A se vedea V. Stoica, *op. cit.* (2009), p. 22.

[4] *Ibidem*.

*bunurile insesizabile*, caracter ce poate fi dobândit prin lege ori prin voința părților, când aceasta o permite.

Aşa după cum am arătat mai sus, patrimoniul se caracterizează, printre altele, prin divizibilitatea sa, cu posibilitatea constituirii unor patrimonii de afectațiune. Atunci se pune întrebarea: cum se raportează funcția patrimoniului de a asigura gajul general al creditorilor chirografari la divizibilitatea patrimoniului? Răspunsul la această întrebare, inexistent în legislația română sub regimul juridic al fostului Cod civil, este dat de dispozițiile art. 2324 alin. (3) şi (4) NCC român în vigoare de la 1 octombrie 2011. Dacă este vorba despre un patrimoniu care este divizat, în general, în mai multe mase de bunuri, pe temeiul art. 2324 alin. (3) NCC, creditorii ale căror creanțe s-au născut în legătură cu o anumită diviziune a patrimoniului, autorizată de lege, trebuie, mai întâi, să urmărească bunurile care fac parte din acea masă patrimonială; numai în măsura în care aceste bunuri sunt insuficiente, ei vor putea urmări, pentru satisfacerea în întregime a creanțelor lor, celelalte bunuri ale debitorului.

De asemenea, art. 2324 alin. (4) NCC dispune că, în situația existenței unui *patrimoniu de afectațiune* constituit pentru exercitarea unei anumite profesii autorizate de lege, bunurile care se găsesc în această masă patrimonială vor putea fi urmărite *numai de către creditorii chirografari ale căror creanțe s-au născut în legătură cu exercitarea acelei profesii*. Mai mult, spre deosebire de situația divizării unui patrimoniu în general, dacă este vorba despre patrimoniile de afectațiune în discuție, textul precizează că aceşti creditori *nu vor putea urmări celelalte bunuri ale debitorului*. Aceasta înseamnă că riscul „insolvabilității" patrimoniului de afectațiune va fi suportat de către creditorii chirografari ce s-au născut în legătură cu exercitarea profesiei autorizate de lege.

În orice caz, pe plan general, se poate spune că divizarea patrimoniului în mai multe mase de bunuri, fiecare dintre ele cu regim juridic distinct, este de natură să conducă la *specializarea* gajului general al creditorilor chirografari; dreptul lor astfel definit „se restrânge" la acea masă patrimonială a debitorului în legătură cu care li s-a născut creanța, vorbindu-se, într-o asemenea situație, despre *gajul specializat* al creditorilor chirografari. Gajul general în discuție rămâne general, deoarece el poartă asupra unei întregi mase patrimoniale, chiar dacă va fi limitat la activul patrimonial din acea grupare de bunuri[1].

În sfârşit, noul Cod civil instituie în art. 2325 posibilitatea pentru creditor şi debitor să convină a limita dreptul creditorului de a urmări bunurile ce nu îi sunt ipotecate. Altfel spus, pe temeiul unei asemenea convenții, în caz de neîndestulare a creditorului ipotecar din bunul ori bunurile ipotecate, pentru restul creanței ori creanțelor sale ipotecare, el devenind un creditor chirografar, se obligă să nu urmărească celelalte bunuri din patrimoniul debitorului său.

**14. Patrimoniul şi subrogația reală cu titlu universal.** Subrogația înseamnă înlocuire. Ea este *personală*, când *o persoană ia locul alteia*, în calitate de titular al unui drept, şi *reală*, dacă *un bun este înlocuit cu altul*. La rândul ei, subrogația reală poate fi *universală*, când se aplică la scara unui patrimoniu, sau *cu titlu univer-*

[1] A se vedea L. Pop, *Dreptul de proprietate şi dezmembrămintele sale*, Ed. Lumina Lex, Bucureşti, 1996, p. 16.

*sal*, atunci când priveşte o masă patrimonială, o diviziune a acesteia, şi *cu titlu particular*, când priveşte un bun individual determinat. Aici ne interesează doar *subrogaţia reală*. Aşadar, dacă în cuprinsul unui patrimoniu, respectiv al unei mase patrimoniale, un lucru este înlocuit cu altul, înlocuirea poartă denumirea de *subrogaţie reală universală* sau *cu titlu universal*. Aceasta înseamnă că locul oricărui bun din patrimoniu care este înstrăinat este luat de preţul încasat, iar dacă preţul se investeşte într-un alt bun, acesta intră în patrimoniu în locul valorii respective (*in iudicis universalibus pretium succedit loco rei et res loco pretii*). Facem precizarea că subrogaţia reală universală ori cu titlu universal nu are a fi confundată cu transferul drepturilor şi obligaţiilor cu conţinut economic dintr-o masă patrimonială în alta, în condiţiile art. 32 alin. (2) NCC, transfer ce nu constituie înstrăinare. Acest „transfer" nu presupune înlocuirea unui bun din masa patrimonială din cadrul căreia acesta se produce cu un alt bun, ci simpla schimbare a destinaţiei bunului, prin voinţa titularului patrimoniului înlăuntrul căruia operează un asemenea transfer.

Datorită caracterului patrimoniului de a fi *universalitate juridică, drepturile şi obligaţiile ce îl alcătuiesc pot fi înlocuite cu alte valori, fără ca universalitatea lui să fie afectată*. Permanent şi automat valorile nou-intrate într-un patrimoniu iau locul, se subrogă celor ieşite, căpătând poziţia juridică avută de acestea din urmă[1].

Funcţia juridică a subrogaţiei reale universale sau cu titlu universal este aceea de a asigura *continuarea afectaţiunii unui patrimoniu sau a unei mase dintr-un patrimoniu destinaţiei economice concrete, specifice*. Din acest punct de vedere, subrogaţia reală universală sau cu titlu universal se interferează cu cealaltă funcţie a patrimoniului – dreptul de gaj general al creditorilor chirografari –, al cărei *conţinut îl realizează*, deoarece locul bunului înstrăinat va fi luat de bunul primit în schimb, aşa încât creditorul va putea să urmărească, la scadenţă, bunuri concrete care se vor afla în patrimoniul debitorului la momentul la care se porneşte executarea. Acesta este sensul expresiei folosite în art. 2324 alin. (1) NCC, potrivit căreia „cel care este obligat personal răspunde cu toate bunurile sale mobile şi imobile, prezente şi viitoare", ele reprezentând „garanţia comună a creditorilor săi".

De asemenea, subrogaţia reală universală are a fi raportată şi la trăsătura patrimoniului de a fi divizibil, căreia i se subordonează. Într-adevăr, afectarea unor mase de bunuri dintr-un patrimoniu unei destinaţii economice concrete este asigurată ca efect al divizibilităţii patrimoniului, iar subrogaţia reală universală se va produce în interesul fiecărei mase de bunuri din patrimoniu, asigurându-i astfel destinaţia. Spre exemplu, în cazul în care soţii au ales regimul matrimonial al comunităţii legale, dacă se înstrăinează un bun propriu, bunul procurat cu banii încasaţi va intra în masa bunurilor proprii, iar dacă se înstrăinează un bun comun, valoarea lui de înlocuire intră în masa bunurilor comune.

Subrogaţia reală universală sau cu titlu universal funcţionează şi în alte cazuri cu aceeaşi finalitate, anume asigurarea destinaţiei masei de bunuri, cum ar fi *necesitatea împărţirii unui patrimoniu* sau aceea a restituirii unui patrimoniu. Într-adevăr, în ipoteza în care mai mulţi succesori dobândesc împreună un patrimoniu, ei se află în stare de *indiviziune*, a cărei lichidare se face prin *împărţeală* (partaj).

[1] C. Stătescu, C. Bîrsan, *Drept civil. Teoria generală a drepturilor reale*, Tipografia Universităţii din Bucureşti, 1988, p. 15.

Dacă bunurile ce fac obiectul împărțelii (partajului) nu sunt comod partajabile în natură, se va proceda la vânzarea lor la licitație publică, iar suma obținută prin vânzare va lua, prin subrogare, locul bunurilor înstrăinate, urmând ca aceasta să se împartă între copărtaşi proporțional cu cota-parte din succesiune a fiecăruia dintre ei [art. 676 alin. (2) lit. b) NCC]. Sau, urmare a anulării unei hotărâri judecătoreşti declarative de moarte, celui care fusese declarat mort trebuie să i se restituie patrimoniul. Astfel, potrivit art. 54 alin. (2) NCC, cel care a fost declarat mort poate cere, după anularea hotărârii judecătoreşti declarative de moarte, înapoierea în natură a bunurilor sale de la moştenitorii săi prezumtivi, iar dacă aceasta nu mai este cu putință, *restituirea se va face prin echivalent.* În cazul în care prezumtivii succesori ai celui declarat mort au înstrăinat unul sau mai multe bunuri printr-un act cu titlu oneros către un terț de bună-credință, actul de înstrăinare rămâne valabil, iar în patrimoniul ce se înapoiază va fi inclus prețul primit de succesor, care se va subroga bunului sau bunurilor înstrăinate. Terțul dobânditor este de bună-credință numai în măsura în care nu se va face dovada că, la data dobândirii bunului, *ştia ori trebuia să ştie că persoana declarată moartă este în viață* [art. 54 alin. (2) partea finală NCC].

**15. Subrogația cu titlu particular.** Spre deosebire de subrogația reală universală sau cu titlu universal, care operează în mod automat, *subrogația reală cu titlu particular* se produce numai atunci când legea o prevede în mod expres şi priveşte un bun luat *ut singuli.*

Potrivit unor dispoziții cuprinse atât în unele legi speciale, cât şi în noul Cod civil, în dreptul civil român în vigoare există mai multe cazuri de subrogație reală cu titlu particular, între care menționăm câteva. Bunăoară, art. 28 alin. (2) din Legea nr. 33 din 27 mai 1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică[1] dispune că ipoteca şi privilegiul ce grevau bunul expropriat se strămută *prin efectul legii* (de drept) asupra indemnizației de expropriere. Acest principiu este preluat de art. 2330 alin. (2) NCC, care arată că sunt afectate plății creanțelor privilegiate sau ipotecare, după rangul lor, sumele datorate în temeiul exproprierii pentru cauză de utilitate publică sau cu titlu de despăgubire pentru îngrădirile aduse dreptului de proprietate, stabilite prin lege.

Cazuri de subrogație reală particulară se regăsesc şi în noul Cod civil. Astfel, potrivit art. 2330 alin. (1), dacă un bun grevat cu un privilegiu ori o ipotecă *a pierit ori a fost deteriorat*, indemnizația de asigurare sau, după caz, despăgubirea obținută de titularul bunului va fi afectată plății creanțelor ipotecare ori privilegiate, după rangul lor. Acelaşi principiu operează în materia uzufructului, deoarece, potrivit art. 748 NCC, în caz de distrugere a bunului care formează obiectul dreptului de uzufruct din caz fortuit, fie aceasta şi parțială, uzufructul va continua să existe, deci se va transfera asupra despăgubirii plătite de terț sau, după caz, asupra indemnizației de asigurare, dacă aceasta nu este folosită pentru repararea bunului.

De asemenea, art. 2393 NCC din materia ipotecilor mobiliare, nou-introduse în legislația noastră civilă în locul fostelor garanții reale mobiliare ce erau reglementate în fostul Cod civil sub denumirea de „gaj", dispune că cel ce achiziționează un bun în cursul obişnuit al activității unei întreprinderi care înstrăinează bunuri de

[1] Republicată în M. Of. nr. 472 din 5 iulie 2011.

acelaşi fel dobândeşte bunul liber de ipotecile eventual constituite de înstrăinător privitor la acesta, chiar dacă ipoteca este perfectă, iar dobânditorul cunoştea existenţa ei. Într-o asemenea ipoteză, ipoteca se va strămuta asupra preţului sau asupra altor bunuri rezultate din înstrăinarea bunului ipotecat, operând astfel o subrogaţie reală cu titlu particular.

**16. Patrimoniul şi transmisiunea universală sau cu titlu universal.** La decesul unei persoane fizice sau în caz de reorganizare a unei persoane juridice prin fuziune ori prin contopirea mai multor persoane juridice spre a constitui o nouă persoană juridică sau prin divizare, se transmit toate drepturile şi obligaţiile care au aparţinut subiectului de drept a cărui fiinţă încetează. *Obiectul transmisiunii îl constituie însuşi patrimoniul* ca universalitate juridică ce aparţine acelui subiect de drept, şi *nu* drepturi şi obligaţii privite în mod izolat.

Dacă întregul patrimoniu se transmite unui succesor, ne aflăm în prezenţa unei *transmisiuni universale*. Dacă se transmit *fracţiuni din patrimoniu* către mai mulţi succesori, fiecare dintre ei primind o asemenea fracţiune, operează *o transmisiune cu titlu universal*.

Dar atât succesorul universal, cât şi cel cu titlu universal dobândesc atât activul, cât şi pasivul patrimonial. Între ei există numai o deosebire *cantitativă*, *nu calitativă*.

Ambele transmisiuni nu pot fi concepute însă în afara noţiunii de patrimoniu în care se reflectă unitatea activului şi pasivului, ce aparţin şi formează patrimoniul unui *anumit subiect de drept*[1].

---

[1] A se vedea C. STĂTESCU, C. BÎRSAN, *op. cit.*, p. 18.

# Capitolul al II-lea. Drepturile reale şi drepturile de creanţă. Categorii intermediare. Clasificarea drepturilor reale

## *Secţiunea 1. Drepturile reale şi drepturile de creanţă*

**17. Clasificarea drepturilor patrimoniale în drepturi reale şi drepturi de creanţă.** Am arătat că în componenţa patrimoniului intră *numai* drepturile *subiective ce au un conţinut economic*, adică sunt evaluabile în bani. Aceste drepturi se clasifică în două mari grupe: *drepturile reale* şi *drepturile de creanţă*.

Ca drepturi subiective civile patrimoniale, drepturile reale şi cele de creanţă au caracteristici distincte. Evidenţierea caracteristicilor este necesară pentru precizarea regimului lor juridic, mai ales din perspectiva circulaţiei acestor drepturi. Într-adevăr, componente ale patrimoniului unui subiect de drept, practic în cadrul acestuia, drepturile reale şi, în special, cele de creanţă se găsesc într-o continuă mişcare, în scopul realizării intereselor economice ale titularului lor, prin participarea acestuia la circuitul civil general.

**18. Drepturile reale.** *Ius in re* sunt acele drepturi subiective patrimoniale pe temeiul cărora titularul lor poate să exercite anumite puteri, prerogative asupra unui bun determinat, *în mod direct şi nemijlocit*, fără intervenţia altei persoane.

Pentru a pune în evidenţă împrejurarea că în cazul drepturilor reale titularul exercită direct şi nemijlocit anumite prerogative asupra bunului care apare ca obiect al dreptului său, în literatura juridică mai veche s-a spus uneori că dreptul real creează un raport nemijlocit între om şi lucru[1]. În realitate, ceea ce se urmărea prin această afirmaţie nu era altceva decât sublinierea „puterilor", a prerogativelor conferite titularului dreptului real asupra bunului ce constituie obiectul dreptului său.

Astăzi doctrina este unanimă în a considera că *dreptul real este un raport între oameni, cu privire la lucruri*. Numai astfel se poate recunoaşte *caracterul social* al raportului juridic civil care priveşte un drept real.

Aşa fiind, dreptul real presupune stabilirea unui raport juridic privitor la un bun determinat între una sau mai multe persoane ca *subiect activ* al raportului juridic şi toate celelalte persoane nedeterminate ca *subiect pasiv*, cu obligaţia generală negativă de a nu face nimic de natură a stânjeni exercitarea prerogativelor dreptului real de către titularul său.

**19.** Nu se poate nega faptul că această construcţie are un caracter abstract. Ce înseamnă „toate celelalte persoane, ca subiect pasiv nedeterminat"? Că suntem tot

[1] A se vedea C. HAMANGIU, I. ROSETTI-BĂLĂNESCU, AL. BĂICOIANU, *op. cit.*, p. 526.

timpul în raporturi juridice cu privire la bunurile asupra cărora avem un drept de proprietate – spre exemplu, cu toate subiectele de drept de pe pământ? Şi apoi, ce conținut economic are „obligația generală negativă" ce revine acestui subiect pasiv al raportului juridic ce poartă asupra unui drept real? Evident, zero.

Dar numai printr-o asemenea construcție abstractă se poate da caracter social acestui raport juridic. Căci, atunci când cineva aduce atingere exercițiului prerogativelor dreptului real de către titularul său, nu se „individualizează" în cadrul raportului juridic ce priveşte un drept real, *ci se naşte un nou raport juridic, un raport juridic obligațional*, un drept de creanță, pe temeiul căruia titularul dreptului lezat – *creditor* – va pretinde celui care i-a „atins" dreptul real – *debitor* – să îl despăgubească, adică să repare atingerea adusă. Față de toate celelalte persoane nedeterminate subzistă obligația generală negativă de care aminteam mai sus.

**20. Dreptul de creanță.** *Ius ad rem* este acel drept subiectiv patrimonial în virtutea căruia subiectul activ, denumit *creditor*, poate pretinde subiectului pasiv, denumit *debitor*, *să dea, să facă sau să nu facă ceva*. După cum dispune în prima sa parte art. 2324 alin. (1) NCC, „debitorul se obligă „personal" față de creditorul său; de aceea, drepturile de creanță sunt uneori denumite a fi drepturi „personale"[1].

**21. Comparație între drepturile reale şi drepturile de creanță.** Orice comparație presupune evidențierea asemănărilor şi deosebirilor între categoriile supuse acestei operațiuni intelectuale.

Există o singură trăsătură care reprezintă asemănarea între drepturile reale şi drepturile de creanță: *ambele fac parte din marea grupare* – în fond, categorie – *a drepturilor patrimoniale*.

Deosebirile între ele sunt mai multe şi presupun o analiză nuanțată.

Din punctul de vedere al *subiectelor*, *dreptul real are ca subiect activ titularul său*, iar *ca subiect pasiv toate celelalte persoane nedeterminate*, cu luarea în considerare a limitelor acestei construcții juridice, aşa cum am arătat mai sus.

Dimpotrivă, dreptul de creanță presupune un raport juridic între *subiectul activ* determinat sau cel puțin determinabil, denumit *creditor*, şi *subiectul pasiv*, denumit *debitor*.

Din punctul de vedere al *conținutului*, dreptul real conferă titularului său anumite prerogative, puteri pe care acesta le exercită *direct şi nemijlocit* asupra obiectului dreptului său, iar toate celelalte persoane au obligația generală negativă de a se abține să împiedice în vreun chip exercițiul prerogativelor respective. Din acest punct de vedere, se spune că drepturile reale sunt *absolute*, adică opozabile *erga omnes*.

Dimpotrivă, în conținutul dreptului de creanță vom găsi întotdeauna dreptul subiectului activ – *creditorul* – de a pretinde subiectului pasiv – *debitorul* – *să dea, să facă sau să nu facă ceva*. De aceea, se spune că drepturile de creanță sunt *relative*, adică opozabile *inter partes*.

[1] Formularea „oricine este obligat personal" se regăsea şi în dispozițiile art. 1718 fostul C. civ. român, în prezent abrogat.

**22.** Deosebirile prezentate, aparent esenţiale, îşi au limitele lor.

Mai întâi, este de observat că titularul dreptului real nu poate opune dreptul său *tuturor* decât sub formă negativă, în sensul că *toţi* sunt obligaţi să îi respecte dreptul, dar *nimeni* nu are vreo obligaţie pozitivă în legătură cu acest drept[1].

În al doilea rând, afirmaţia că dreptul real este absolut, pe când cel de creanţă este relativ trebuie nuanţată. Într-adevăr, dreptul de creanţă este relativ *în sensul efectelor sale obligatorii*; dreptul la care dă naştere poate fi exercitat de către creditor, iar obligaţia trebuie executată de către debitor. Dimpotrivă, *situaţia juridică* creată între părţi este opozabilă *erga omnes*, în sensul că nimeni nu poate să stânjenească în vreun fel exercitarea drepturilor şi obligaţiilor părţilor. Este vorba aici despre clasica distincţie din materia efectelor contractului între *relativitate şi opozabilitate*[2].

În al treilea rând, să presupunem că, fiind vorba despre un drept real – spre exemplu, dreptul de proprietate –, cineva aduce o atingere dreptului proprietarului; bunăoară, acel cineva produce o stricăciune bunului în discuţie. Într-o asemenea situaţie, se va crea un nou raport juridic, obligaţional de această dată, adică un drept de creanţă, în sensul că proprietarul va putea cere despăgubiri de la autorul atingerii dreptului său. El este creditorul obligaţiei de despăgubire, iar cel care i-a atins dreptul debitorul aceleiaşi obligaţii. Subzistă însă obligaţia generală negativă a tuturor celorlalte persoane nedeterminate, menţinându-se caracterul absolut al dreptului real, *opozabil erga omnes*.

Să presupunem acum că cineva este creditorul obligaţiei asumate de o altă persoană de a-l transporta într-un anumit loc. Suntem în prezenţa unui drept de creanţă, cu obligaţia corelativă. Un terţ împiedică pe debitor să îl transporte pe creditorul acestei obligaţii, ceea ce conduce la crearea unui prejudiciu pentru creditor. Terţul a ignorat obligaţia negativă de a nu stânjeni exerciţiul dreptului creditorului, care, *ca situaţie juridică, este opozabilă erga omnes*. Consecinţa? Se naşte un nou raport juridic, *tot obligaţional*, pe temeiul căruia terţul va fi ţinut să îl despăgubească pe creditorul împiedicat în exerciţiul dreptului său.

În sfârşit, este de reţinut că opozabilitatea în materia drepturilor reale impune uneori îndeplinirea anumitor forme de publicitate, cum ar fi publicitatea transmisiunilor imobiliare sau publicitatea ipotecilor.

**23.** Din punctul de vedere al *duratei* lor, drepturile reale pot fi *perpetue*, cum sunt dreptul de proprietate şi dreptul de servitute, sau sunt constituite pe o durată mare de timp; spre exemplu, uzufructul în favoarea persoanelor juridice nu poate fi mai mare de 30 de ani; atunci când este constituit cu depăşirea acestui termen, el se reduce de drept la 30 de ani; la fel, dacă a fost prevăzut termenul uzufructului în favoarea persoanei juridice, el nu poate fi mai mare de 30 de ani, legea prezumând că a fost constituit pe acest termen. În privinţa persoanelor fizice, legea dispune că, dacă nu s-a prevăzut durata uzufructului, se prezumă caracterul său viager (art. 708 NCC).

Drepturile de creanţă au o durată limitată în timp.

---

[1] A se vedea Fr. Terré, Ph. Simler, *op. cit.*, p. 31.

[2] A se vedea şi I. Deleanu, *Opozabilitatea – consideraţii generale*, în Dreptul nr. 7/2001, p. 87 şi urm., în special p. 91-95.

Privitor la categoria drepturilor reale ce erau reglementate de fostul Cod civil român de la 1864 şi de alte acte normative speciale, se afirma adeseori că, din punct de vedere *numeric*, drepturile reale sunt limitate ca număr, în timp ce drepturile de creanță sunt nelimitate. Într-adevăr, pe lângă contractele reglementate de lege – aşa-numitele *contracte numite* –, părțile pot imagina raporturi juridice obligaționale sub forma *contractelor nenumite*. De asemenea, nu trebuie pierdut din vedere că un raport juridic obligațional, adică un drept de creanță, *se poate naşte din orice faptă a omului cauzatoare de prejudicii*, adică din *fapte ilicite*, sau din anumite situații care conduc la crearea unui dezechilibru patrimonial – cum ar fi îmbogățirea fără temei legitim – şi impun restabilirea echilibrului inițial.

Observăm că, într-adevăr, drepturile reale sunt limitate ca număr în legislația civilă, *dar numai la un moment dat*. Nimic nu împiedică legiuitorul să reglementeze noi drepturi reale, anumite drepturi de folosință, cu caracteristicile specifice unor drepturi reale. Că este aşa ne dovedesc din plin dispozițiile cuprinse în art. 551 NCC care, după ce enumeră 10 categorii de drepturi reale, arată că sunt drepturi reale „*alte drepturi* (s.n., C.B.) cărora legea le recunoaşte acest caracter".

De asemenea, în literatura de specialitate s-a observat în mod judicios că nu numai *numărul*, ci şi *conținutul juridic al drepturilor reale* este, de regulă, stabilit prin lege, afară de situația acelor drepturi reale recunoscute în dreptul nostru civil care pot lua naştere prin voința omului, cum sunt servituțile stabilite prin fapta omului şi dreptul de superficie[1]. În orice caz, ca regulă generală, prerogativele corespunzătoare unui anumit drept real sunt cele prevăzute de normele care îl reglementează; prin voința omului nu i-ar putea fi adăugate alte prerogative. Considerăm însă că este de conceput *limitarea* lor prin manifestarea de voință a titularului unui drept real.

**24. Dreptul de urmărire şi dreptul de preferință.** Spre deosebire de drepturile de creanță, drepturile reale prezintă două prerogative suplimentare: *dreptul de urmărire* şi *dreptul de preferință*.

*Dreptul de urmărire* reprezintă facultatea titularului dreptului real de a pretinde bunul care formează obiectul dreptului său din mâna oricui s-ar afla. Astfel, proprietarul poate reclama înapoierea bunului său de la cel care îl deține fără temei; uzufructuarul poate cere oricui să îi lase liniştita folosință a bunului primit în uzufruct, chiar şi proprietarului care i-a constituit acest drept.

*Dreptul de preferință* constă în facultatea conferită titularului dreptului real de a avea *prioritate* față de titularii altor drepturi reale sau de creanță. Un creditor ipotecar se va îndestula *cu preferință* pentru creanța garantată cu bunul ipotecat din suma obținută ca urmare a executării ipotecii; un creditor ipotecar de rangul I *va avea preferință* – în acelaşi scop – față de creditorul ipotecar de rangul II asupra aceluiaşi bun, la rându-i şi el titular al unui drept real accesoriu – dreptul de ipotecă –, dar de rang inferior, etc.

**25.** Ni se pare însă că şi aici lucrurile nu sunt aşa de nete şi trebuie nuanțate.

Să presupunem că A este titularul dreptului de proprietate asupra unui bun, care a intrat fără temei în stăpânirea lui B; A doreşte să redobândească bunul pro-

[1] A se vedea V. STOICA, *op. cit.*, vol. I, p. 104.

prietatea sa. Ce va putea face A, din punct de vedere juridic, în ipoteza în care B refuză înapoierea de bunăvoie a bunului? Va trebui să intenteze o acţiune în revendicare împotriva lui B, în care va trebui să dovedească dreptul de proprietate asupra bunului în litigiu; odată această dovadă făcută, B va fi obligat de instanţă să îi restituie bunul. Se poate spune oare că A *a urmărit* bunul şi că a beneficiat de *dreptul de preferinţă* asupra bunului respectiv? Nu, el pur şi simplu *a dovedit* că este proprietar şi că, aşa fiind, cel ce îi deţine bunul fără drept trebuie să i-l restituie.

Să admitem acum că A are o creanţă împotriva lui B, garantată cu o ipotecă asupra unui imobil proprietatea lui B, ipotecă înscrisă în registrul de publicitate imobiliară.

Până la scadenţă, B vinde imobilul ipotecat; la scadenţă el nu plăteşte datoria către A, astfel că acesta *va urmări* bunul ipotecat în mâinile noului proprietar pe temeiul dreptului său de ipotecă, îl va scoate în vânzare în condiţiile stabilite de lege şi se va îndestula din preţ, *cu preferinţă* faţă de creditorii chirografari ai proprietarilor.

Iată de ce am fi tentaţi să spunem că, în realitate, dreptul de urmărire şi dreptul de preferinţă operează în privinţa drepturilor reale accesorii pe lângă drepturile de creanţă – ipoteca, gajul şi privilegiile –, *nu şi în privinţa drepturilor reale principale*[1].

## *Secţiunea a 2-a. Categorii juridice intermediare*

**26. Precizări prealabile.** În general, se admite că la limita dintre drepturile reale şi drepturile de creanţă se situează două *categorii juridice intermediare*, anume *obligaţiile reale de a face* – obligaţiile *propter rem* – şi obligaţiile opozabile terţilor – obligaţiile *scriptae in rem*.

Credem că, din punctul de vedere al clasificării drepturilor subiective patrimoniale în drepturi reale şi drepturi de creanţă, tot ca o categorie intermediară situată *între* acestea două pot fi considerate şi *drepturile de creaţie intelectuală*[2]. Desigur că, făcând o asemenea afirmaţie, spre a evita orice confuzie, nu pierdem din vedere niciun moment că drepturile de creaţie intelectuală sunt situate *şi* la graniţa dintre drepturile patrimoniale şi cele personal-nepatrimoniale, deoarece prezintă trăsături specifice ambelor categorii. Nu mai puţin, considerăm că trăsăturile patrimoniale ce le caracterizează sunt de natură să le situeze şi la limita dintre drepturile reale şi drepturile de creanţă.

---

[1] Practic, aceeaşi este şi concluzia la care ajunge şi profesorul V. Stoica, dar plecând de la un punct diferit, anume distincţia dintre prerogativele substanţiale ale oricărui drept subiectiv şi latura sa procesuală, adică posibilitatea apărării lui în justiţie pe calea unei acţiuni civile. Orice titular de drept real poate să îşi apere dreptul său în justiţie, pe când titularul unui drept real de garanţie, pe lângă faptul că se bucură de o asemenea posibilitate juridică, prin intentarea acţiunii în justiţie, din punct de vedere material, el va „urmări" îndestularea sa în calitate de creditor titular al garanţiei şi va fi „preferat" celorlalţi creditori cu garanţii reale cu rang inferior şi creditorilor chirografari; a se vedea V. Stoica, *op. cit.* (2009), p. 27.

[2] A se vedea Fr. Terré, Ph. Simler, *op. cit.*, p. 28-30; a se vedea, în acelaşi sens, Fr. Zenatti, Th. Revet, *Les biens*, 2e éd. refondue, P.U.F., Paris, 1997, p. 48 şi urm.

**27. Obligaţiile *propter rem* şi obligaţiile *scriptae in rem*[1].** Obligaţiile *propter rem*, cunoscute sub denumirea de obligaţii reale de a face, reprezintă îndatoriri care revin deţinătorului unui bun determinat şi au ca izvor legea sau convenţia părţilor.

Astfel, art. 74 din Legea nr. 18/1991, republicată, impune *tuturor deţinătorilor de terenuri agricole* obligaţia de a asigura cultivarea acestora şi obligaţia de a asigura protecţia solului; deţinătorii care nu îşi îndeplinesc aceste obligaţii pot fi sancţionaţi în condiţiile art. 75 şi art. 76 din aceeaşi lege.

Asemenea obligaţii sunt impuse de lege şi tuturor deţinătorilor de păduri: asigurarea întreţinerii şi a respectării amenajamentelor silvice; asigurarea pazei şi a integrităţii fondului forestier; realizarea lucrărilor de regenerare a pădurii; prevenirea şi combaterea bolilor şi dăunătorilor pădurii etc.[2]

În cea de-a doua ipoteză – convenţia părţilor –, proprietarul unui fond aservit îşi poate asuma obligaţia, spre exemplu, cu ocazia constituirii unei servituţi de trecere, de a efectua lucrările necesare exerciţiului servituţii.

Ambele situaţii constituie sarcini reale – obligaţii reale de a face – impuse de lege sau de voinţa părţilor, care grevează dreptul asupra terenului şi care, *accesorii ale acestuia fiind, se vor transmite odată cu bunul, fără a fi nevoie de nicio formalitate specială de transcriere sau înscriere ori de o nouă convenţie a părţilor în acest sens.*

Această obligaţie nu corespunde unui drept real, deoarece ea nu incumbă oricărei persoane, ci numai proprietarului sau deţinătorului acestuia[3].

După cum s-a spus, sfera persoanelor la care se raportează obligaţia reală rămâne invariabil aceeaşi, fiindcă vechiul proprietar care a înstrăinat bunul grevat cu o asemenea obligaţie „este complet liberat, iar deţinătorul actual este debitor exclusiv din cauza şi numai pe perioada de timp cât se află în raport direct cu bunul"[4].

*Obligaţiile scriptae in rem* se caracterizează prin aceea că sunt atât de strâns legate de stăpânirea unui bun, încât creditorul nu poate obţine satisfacerea dreptului său decât dacă dobânditorul actual al lucrului va fi obligat să respecte acest drept, deşi nu a participat în niciun fel la încheierea contractului iniţial care a condus la naşterea dreptului creditorului. Este cazul locatarului unui bun pe care locatorul l-a înstrăinat după încheierea contractului de locaţiune. Într-adevăr, potrivit art. 1811 NCC, dacă bunul dat în locaţiune este înstrăinat, dreptul locatarului este opozabil noului dobânditor: dacă imobilul dat în locaţiune este înscris în cartea funciară, iar locaţiunea a fost *notată* în registrul de publicitate imobiliară; dacă imo-

---

[1] În literatura noastră juridică, aceste obligaţii au fost denumite şi analizate pe larg ca *drepturi patrimoniale atipice*; a se vedea V. Stoica, *op. cit.*, vol. I, p. 112 şi urm. Dimpotrivă, alţi autori continuă a vedea în aceste obligaţii, asemenea nouă, „categorii juridice intermediare"; a se vedea, în acest sens, O. Ungureanu, C. Munteanu, *op. cit.* (2008), p. 43-47; E. Chelaru, *op. cit.* (2009), p. 21-23.

[2] A se vedea art. 17-18 din Legea nr. 46/2008 – Codul silvic.

[3] C. Stătescu, C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 21; pentru alte categorii de obligaţii *propter rem*, clasificate după natura lor, care poate fi civilă, adică stabilite prin norme juridice de drept civil, administrativă, stabilite prin norme ce impun anumite obligaţii deţinătorilor unor categorii de bunuri a căror îndeplinire este în sarcina autorităţilor administrative, şi convenţională, adică stabilite prin convenţia părţilor, a se vedea V. Stoica, *op. cit.* (2009), p. 33 şi urm.

[4] A se vedea I. Lulă, *Privire generală asupra obligaţiilor* „propter rem", în Dreptul nr. 8/2000, p. 10.

bilul nu este înscris în cartea funciară, dar locaţiunea s-a făcut printr-un înscris cu dată certă, care este *anterioară* datei certe a actului de înstrăinare; în cazul bunurilor mobile supuse unor formalităţi de publicitate, dacă locatarul a îndeplinit aceste formalităţi privitoare la bunul obiect al locaţiunii; în cazul celorlalte bunuri mobile, dacă la data înstrăinării bunul se afla în folosinţa locatarului.

Observăm că, în toate aceste situaţii, deşi locatarul nu are niciun raport juridic cu noul dobânditor al bunului, acesta, în conformitate cu dispoziţiile legale evocate, este obligat să recunoască şi să respecte locaţiunea făcută înainte de înstrăinarea bunului, dacă s-a făcut printr-un act ce îndeplineşte condiţiile de publicitate prevăzute de lege.

**28. Drepturile de creaţie intelectuală.** Sunt cuprinse în această categorie drepturile conferite de activitatea spirituală desfăşurată de oameni. O asemenea activitate de durată sau chiar ca o sclipire a geniului uman se poate concretiza în opere literar-artistice sau ştiinţifice.

Mai întâi, autorul unei opere literar-artistice are drepturi personal-nepatrimoniale legate de creaţia sa: dreptul de a fi recunoscut ca autor al operei, dreptul de a decide publicarea ei, dreptul de a cere ca opera sa să nu îi fie atinsă de terţi etc.

Astfel, art. 1 din Legea nr. 8 din 14 martie 1996 privind dreptul de autor şi drepturile conexe[1], cu modificările ulterioare, dispune că dreptul de autor asupra operei literare, artistice sau ştiinţifice, precum şi asupra oricăror asemenea opere de creaţie intelectuală este recunoscut şi garantat în condiţiile legii. Acest drept este legat de persoana autorului şi comportă atribute de ordin moral şi patrimonial [alin. (1)]. De asemenea, textul prevede că *opera de creaţie intelectuală este recunoscută şi protejată independent de aducerea la cunoştinţa publică*, prin simplul fapt al realizării ei, chiar neterminată.

Din punct de vedere patrimonial, autorul are mai întâi un *drept real – dreptul de proprietate* asupra obiectului în care se materializează opera sa *originală*: manuscris, pictură, sculptură, grafică etc.

Distinct de acest drept, autorul operei şi, în cazul operelor literare, pe o durată de timp, moştenitorii lui au un drept de natură patrimonială ce rezultă din *valorificarea* creaţiei respective. Cum s-a spus[2], pe drept cuvânt, este vorba, într-o asemenea situaţie, de un *drept incorporal de natură mobiliară, distinct de bunul corporal în care s-a concretizat opera creată de autor*[3].

Asemănător se prezintă lucrurile şi în celelalte domenii ale activităţii intelectuale: desenele şi modelele, mărcile de fabrică, de comerţ şi de serviciu, inovaţiile.

Chiar şi scrisorile, rezultat al corespondenţei purtate între anumite persoane, pot pune probleme din punctul de vedere al discuţiei noastre[4]. Astfel, o scrisoare trimisă unei persoane presupune, mai întâi, *dreptul de proprietate asupra înscrisului în care ea se încorporează* şi care aparţine destinatarului ei. Este vorba despre un drept asupra unui bun mobil corporal. Apoi, se poate pune problema *dreptului de a face uz* de acea scrisoare prin posibilitatea comunicării conţinutului ei terţilor,

---

[1] M. Of. nr. 60 din 26 martie 1996.

[2] A se vedea Fr. Terré, Ph. Simler, *op. cit.*, p. 28.

[3] Precizăm că nu avem în vedere aici contractul de editare care creează drepturi şi obligaţii în cadrul unui raport juridic obligaţional ce are acest izvor.

[4] A se vedea Fr. Terré, Ph. Simler, *op. cit.*, p. 29.

afară dacă expeditorul şi deţinătorul nu au decis ca el să rămână confidenţial. În sfârşit, scrisorile respective pot fi publicate într-o *operă* structurată ca atare, caz în care vom fi în prezenţa unui drept de creaţie literară şi artistică ce are ca autor pe cel care face selecţia, adnotările, comentariile şi publicarea.

Drepturile de creaţie intelectuală nu sunt, aşadar, nici drepturi reale – dar elemente din aceste drepturi nu le sunt străine – şi nici drepturi de creanţă, deşi prezintă asemănări şi cu acestea, cel puţin sub aspectul lor economic.

Dar nu sunt drepturi de creanţă prin ele însele, pentru că nu presupun exercitarea lor asupra unui debitor determinat sau cel puţin determinabil.

Ele conferă titularului posibilitatea punerii lor în valoare în diverse moduri şi, din acest punct de vedere, se apropie de drepturile reale ca *drepturi exclusive de exploatare*[1]. Este raţiunea pentru care în teoria dreptului şi în practică se vorbeşte despre proprietatea literară şi artistică, proprietatea industrială etc. De aceea, aceste drepturi formează obiect distinct de cercetare al unei ramuri moderne a dreptului privat – *dreptul de proprietate intelectuală.*

## *Secţiunea a 3-a. Clasificarea drepturilor reale*

**29. Drepturi reale principale şi drepturi reale accesorii.** În dreptul civil român, drepturile reale se clasifică în *drepturi reale principale* şi *drepturi reale accesorii.*

*Drepturile reale principale* sunt acele drepturi care *au o existenţă de sine stătătoare* în raport cu alte drepturi reale sau drepturi de creanţă.

*Drepturile reale accesorii* sunt *afectate garantării unor drepturi de creanţă* şi, în consecinţa, existenţa lor depinde în mod direct şi nemijlocit de existenţa dreptului pe care îl garantează.

Aşadar, *drepturile reale accesorii sunt accesorii pe lângă drepturile de creanţă.*

**30. Categorii de drepturi reale principale.** În mod tradiţional, ca principiu, sunt drepturi reale principale *dreptul de proprietate* şi *dezmembrămintele acestuia.*

Totuşi, înfăţişarea drepturilor reale principale în dreptul civil în vigoare este mult mai complexă. Astfel, din punctul de vedere al *regimului juridic aplicabil*, dreptul de proprietate poate fi *drept de proprietate publică*, ce aparţine, *în regim de drept public, statului şi unităţilor administrativ-teritoriale*, şi *drept de proprietate privată, ce poate aparţine oricărui subiect de drept.* De altfel, art. 552 NCC dispune că proprietatea este *publică* sau *privată.*

Din punctul de vedere al *subiectelor şi al regimului de punere în valoare*, subiectele de drept public – statul şi unităţile administrativ-teritoriale – pot constitui *cu privire la bunurile proprietatea lor publică* următoarele drepturi corespunzătoare (art. 866 NCC):

– dreptul de administrare;
– dreptul de concesiune;
– dreptul de folosinţă cu titlu gratuit.

---

[1] *Ibidem.*

Dreptului de proprietate privată, indiferent de titular – subiectele de drept public sau persoanele fizice şi persoanele juridice de drept privat –, îi corespund *dezmembrămintele* acestuia, respectiv:

– dreptul de uzufruct;
– dreptul de uz;
– dreptul de abitaţie;
– dreptul de servitute;
– dreptul de superficie.

Noul Cod civil român conţine în art. 551 o enumerare „numerotată" a tuturor drepturilor reale din sistemul nostru de drept, principale şi accesorii. Astfel, potrivit acestui text, *sunt drepturi reale*:

1. dreptul de proprietate;
2. dreptul de superficie;
3. dreptul de uzufruct;
4. dreptul de uz;
5. dreptul de abitaţie;
6. dreptul de servitute;
7. dreptul de administrare;
8. dreptul de concesiune;
9. dreptul de folosinţă;
10. drepturile reale de garanţie;
11. alte drepturi cărora legea le recunoaşte acest caracter.

**31. Drepturile reale accesorii.** Enumerate în categoria drepturilor reale de art. 551 NCC, drepturile reale de garanţie *sunt drepturi accesorii pe lângă un drept de creanţă*. Articolul 2323 NCC dispune că întreg Titlul XI al Cărţii a V-a a codului, intitulat „*Privilegiile şi garanţiile reale*", reglementează privilegiile, precum şi garanţiile reale destinate să asigure îndeplinirea unei obligaţii patrimoniale de către debitorul acesteia. Sunt drepturi reale accesorii *privilegiile*, *ipoteca* şi *gajul*.

Ca drepturi reale accesorii pe lângă drepturile de creanţă, ele urmează a fi cercetate pe larg la teoria generală a obligaţiilor, de aceea nu vom face decât o scurtă evocare a fiecărei categorii.

Astfel, art. 2333 NCC defineşte *privilegiul* ca o preferinţă acordată de lege unui creditor în considerarea creanţei sale. Privilegiile sunt opozabile terţilor fără a fi necesară înscrierea lor în registrele de publicitate, afară dacă legea nu prevede altfel, iar creditorul privilegiat este preferat celorlalţi creditori, chiar dacă drepturile acestora s-au născut ori au fost înscrise înaintea naşterii privilegiului (art. 2334-2335 NCC).

Cât priveşte *ipoteca*, potrivit art. 2343 NCC, ea este un drept real asupra unor bunuri mobile sau imobile ale debitorului, care sunt afectate garantării executării unei obligaţii. Articolul 2345 NCC precizează că dreptul de ipotecă se menţine asupra bunurilor astfel grevate „în orice mână ar trece", deci în mâinile oricui s-ar afla, iar creditorul ipotecar are dreptul de a-şi satisface creanţa, în condiţiile legii, înaintea creditorilor chirografari, precum şi înaintea celorlalţi creditori ipotecari de rang inferior. Dacă prin lege nu se dispune altfel, ipoteca nu este opozabilă terţilor decât din ziua înscrierii ei în registrele de publicitate (art. 2346 NCC).

La rândul său, *gajul* este un contract accesoriu prin care debitorul, în scopul garantării executării obligației asumate față de creditorul său, remite ori lasă în păstrare acestuia anumite bunuri mobile corporale sau titluri negociabile emise în formă materializată (art. 2480 NCC şi art. 186 din Legea nr. 71/2011 de punere în aplicare a noului Cod civil)[1].

În principiu, gajul este un drept de garanție reală accesorie pe lângă un drept de creanță, care presupune deposedarea debitorului, astfel că el are ca obiect bunuri ce pot fi stăpânite în materialitatea lor, categorie de bunuri ce include titlurile negociabile „materializate" într-un înscris de valoare.

**32.** O garanție care se situează la limita garanțiilor reale este *dreptul de retenție*, nereglementat ca atare de legislația noastră anterioară noului Cod civil, dar recunoscut atât de practica judiciară, cât şi de doctrină. Pe temeiul dreptului de retenție, debitorul obligației de restituire a unui bun are posibilitatea să refuze executarea acesteia până când titularul bunului care pretinde restituirea îi va plăti eventualele cheltuieli pe care el le-a făcut cu conservarea, întreținerea sau îmbunătățirea bunului în cauză. Astfel, art. 2495 NCC dispune că cel care este dator să remită sau să restituie un bun *poate să îl rețină*, cât timp creditorul restituirii nu îşi execută obligația sa izvorâtă din acelaşi raport de drept sau, după caz, atât timp cât creditorul nu îl despăgubeşte pe debitorul restituirii pentru cheltuielile necesare şi utile pe care le-a făcut pentru acel bun ori pentru prejudiciile pe care, eventual, bunul i le-a cauzat, legea putând stabili şi alte situații în care o persoană este îndreptățită a exercita un asemenea drept de retenție.

---

[1] A se vedea şi AL. BLEOANCĂ, în *Noul Cod civil. Comentarii, doctrină şi jurisprudență. Vol. III. Art. 1650-2664*, Ed. Hamangiu, Bucureşti, 2012, p. 893-894.

# Capitolul al III-lea. Dreptul de proprietate. Definiţie. Caractere juridice. Conţinut. Condiţii generale de exercitare

## *Secţiunea 1. Definiţia dreptului de proprietate*

**33. Precizări preliminare.** Apărută, practic, odată cu însăşi apariţia omului pe pământ, proprietatea a stat şi stă la baza dezvoltării societăţii omeneşti.

În toate lucrările din literatura juridică ce este consacrată materiei drepturilor reale sau numai dreptului de proprietate se recunoaşte că suntem în prezenţa unui concept deosebit de complex, cu multiple semnificaţii de ordin istoric, sociologic şi juridic, aflat într-o permanentă evoluţie.

Însăşi *noţiunea de proprietate* formează obiect de controversă.

Dacă la începuturile organizării existenţei omului ca fiinţă socială însuşirea premiselor asigurării traiului său a apărut ca firească, dezvoltarea vieţii sociale a impus *ordonarea relaţiilor dintre oameni*. Realizată mai întâi la nivelul unor comunităţi teritoriale restrânse, de-a lungul istoriei, s-a ajuns la formarea de colectivităţi din ce în ce mai mari, unite prin diferite scopuri, pentru ca, la un moment dat, oamenii să se organizeze în *state*. Ca entităţi organizate, primele formaţiuni statale au edictat norme juridice care au avut în vedere şi raporturile de proprietate.

**34. Proprietatea ca relaţie socială şi dreptul de proprietate ca raport juridic.** Deşi în limbajul comun aceste două noţiuni se confundă – în definitiv, fiecare dintre noi spunem: sunt proprietarul cutărui bun, societatea X este proprietara uzinei Y, statul este proprietarul bogăţiilor subsolului etc. –, continuăm să credem că *nu se poate pune semnul egalităţii între proprietate, ca relaţie economică, şi dreptul de proprietate, ca raport juridic*[1].

Relaţia economică de proprietate înseamnă însuşirea premiselor naturale ale oricărei producţii. În orânduirea comunei primitive, omul şi-a însuşit primele bunuri de câte ori a avut nevoie, aşa cum le-a găsit în natură. Însuşirea exercitată de unul a fost încet recunoscută de ceilalţi. Dacă unul a produs ceva ce reprezenta mai mult decât îi era necesar şi a constatat că altcineva a produs alte bunuri care îl interesau, s-a ajuns la schimb, apoi la piaţă, apoi la organizarea socială, care a însemnat o anumită specializare a activităţii umane prin diviziunea muncii.

Membrii comunităţilor umane în curs de formare s-au recunoscut *între ei* sau, la scara comunităţilor, *între ele, ca proprietari de bunuri*. Sau, altfel spus, *puterea exercitată de cineva asupra bunului său a trebuit recunoscută de ceilalţi*. Proprietatea s-a transformat în *relaţie socială de însuşire*, iar când această relaţie socială a fost cuprinsă în norme juridice – de la cutumă până la norma edictată de entitatea

---

[1] A se vedea C. STĂTESCU, C. BÎRSAN, *op. cit.*, p. 27.

care a ajuns să o ordoneze, să o reglementeze, anume statul –, ea a devenit *raport juridic*, anume *drept de proprietate*.

Desigur, la scara dezvoltării omenirii, acest proces s-a petrecut lent şi diferit de la o comunitate la alta. Esenţa lui însă rămâne, în concepţia noastră, aceeaşi: *transformarea relaţiei sociale de proprietate într-un raport juridic, cu toate consecinţele ce decurg de aici.*

După cum s-a spus[1], „ar trebui să înţelegem ce vrea să însemne noţiunea de proprietate. Proprietatea este o formă juridică ce nu are nimic universal în ea. Cea de astăzi are puţine trăsături comune cu cea din epoca feudală, dar are o legătură de filiaţie sigură cu proprietatea din dreptul roman. De unde ideea că proprietatea nu ar fi decât expresia juridică a raporturilor ce rezultă dintr-un sistem economic determinat, analiză de la care subtilul Marx duce controversa cu naivul critic universal (al proprietăţii) care a fost înaintaşul său P.J. Proudhon"[2].

**35. Constituţia României despre dreptul de proprietate[3].** În Titlul II din Constituţia României revizuită, intitulat „Drepturile, libertăţile şi îndatoririle fundamentale", la Capitolul II care reglementează *drepturile şi libertăţile fundamentale*, art. 44 prevede că *„dreptul de proprietate, precum şi creanţele asupra statului, sunt garantate*. Conţinutul şi limitele acestor drepturi sunt stabilite de lege" (s.n., C.B.). De asemenea, acelaşi text prevede principiul constituţional potrivit cu care *proprietatea privată este garantată şi ocrotită în mod egal de lege, indiferent de titular.*

Apoi, textul art. 44 conţine *dispoziţii de principiu* privitoare la condiţiile în care cetăţenii străini şi apatrizii pot dobândi dreptul de proprietate privată asupra terenurilor, la exproprierea pentru cauză de utilitate publică, modul în care o autoritate publică poate folosi subsolul oricărei proprietăţi imobiliare pentru lucrări de interes general, obligaţiile ce decurg din raporturile de vecinătate şi cele de protecţie a mediului, posibilitatea confiscării, numai în condiţiile legii, a bunurilor destinate, folosite sau rezultate din infracţiuni ori contravenţii, precum şi regula potrivit cu care averea dobândită în mod licit nu poate fi confiscată.

Menţionăm că dispoziţiile art. 44 alin. (4) din Constituţia revizuită *interzic în mod expres* naţionalizarea sau orice alte măsuri de trecere silită în proprietate publică a unor bunuri pe baza apartenenţei sociale, etnice, religioase, politice ori de altă natură discriminatorie a titularilor bunurilor.

Articolul 136 din Titlul IV al Constituţiei, consacrat *economiei şi finanţelor publice*, dispune că *proprietatea este publică şi privată*; proprietatea publică aparţine statului sau unităţilor administrativ-teritoriale [art. 136 alin. (2)]. În alin. (3) şi (4) ale aceluiaşi text constituţional sunt determinate bunurile care fac *obiectul exclusiv al*

---

[1] A se vedea FR. ZENATTI, TH. REVET, *op. cit.*, p. 142.

[2] Este vorba despre celebra lucrare a lui P.J. Proudhon *„Ce este proprietatea"* din anul 1840, în care el susţine că „aceasta n-ar fi decât un furt" (*ibidem*).

[3] Avem în vedere dispoziţiile pertinente din Constituţia României, revizuită şi republicată, cu actualizarea denumirilor şi cu noua numerotare a textelor, în M. Of. nr. 767 din 31 octombrie 2003, astfel cum a fost modificată şi completată prin Legea de revizuire a Constituţiei nr. 429/2003 (M. Of. nr. 758 din 29 octombrie 2003). Această lege a fost aprobată prin referendumul naţional din 18-19 octombrie 2003 şi a intrat în vigoare la data de 29 octombrie 2003, data publicării în M. Of. nr. 758 din 29 octombrie 2003 a Hotărârii Curţii Constituţionale nr. 3 din 22 octombrie 2003 pentru confirmarea rezultatelor acestui referendum.

*proprietății publice* și care le este regimul juridic, iar art. 136 alin. (5) dispune că proprietatea privată este, în condițiile legii organice, inviolabilă.

Reținem, așadar, că, în concepția constituantului român, *dreptul de proprietate apare ca un drept fundamental al cetățenilor țării*, înscris printre celelalte drepturi și libertăți publice fundamentale recunoscute și apărate de orice constituție democratică modernă. Totodată, așa cum vom arăta în dezvoltările ulterioare, Constituția reglementează formele fundamentale ale dreptului de proprietate în România – proprietatea publică și proprietatea privată – și liniile generale ale regimului lor juridic.

**36. Dreptul de proprietate în fostul Cod civil român de la 1864.** Aparent, s-ar putea spune că instituția centrală a fostului Cod civil român în vigoare de la 1865, după modelul său napoleonian de la 1804, este *proprietatea*. Această idee ar putea fi susținută de faptul că în Cartea a II-a a codului se vorbea *„Despre bunuri și despre osebitele modificări ale proprietății"*, iar întreaga Carte a III-a, adică cea mai mare parte a reglementărilor pe care ea le cuprindea, era consacrată *diferitelor moduri prin care se dobândește proprietatea.*

Privite lucrurile prin prisma *dinamicii* dreptului civil, adică a circulației bunurilor și valorilor, ideea poate fi susținută.

În realitate însă, Titlul II al Cărții a II-a, care era intitulat *„Despre proprietate"*, consacra doar trei articole *însuși dreptului de proprietate.* Astfel, art. 480 fostul C. civ. încerca să dea o definiție dreptului de proprietate, spunând că acesta este dreptul ce are cineva de a se bucura și dispune de un lucru în mod exclusiv și absolut, însă în limitele determinate de lege.

Este limpede că, în concepția fostului Cod civil, dreptul de proprietate conferea titularului său anumite atribute; că sintagma „a se bucura" semnifica posibilitatea pentru proprietar de a stăpâni bunul *în această calitate* și de a-l folosi în interesul și în puterea sa; că lui i se recunoștea și dreptul de a dispune de bunul care formează obiectul dreptului său; că el exercita aceste prerogative în mod exclusiv și absolut, însă în limitele determinate de lege.

Apoi, art. 481 fostul C. civ. prevedea că nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică și printr-o dreaptă și prealabilă despăgubire, ceea ce înseamnă că textul formula principiul exproprierii pentru cauză de utilitate publică. În sfârșit, tot la nivel de principiu, art. 482 din același cod reglementa *accesiune*a în materia proprietății, potrivit cu care proprietatea unui lucru mobil ori imobil dădea drept asupra a tot ce producea lucrul și asupra a tot ce se unea ca accesoriu cu lucrul, într-un mod natural sau artificial. Evident, dreptul „la tot ce produce lucrul" nu reprezenta o accesiune, ci rezultatul firesc al exercițiului prerogativei *ius fruendi*, recunoscută titularului dreptului de proprietate.

**37. Dreptul de proprietate în noul Cod civil.** Întreaga Carte a III-a a noului Cod civil este consacrată *materiei bunurilor*. Primul titlu al acestei cărți vorbește despre bunuri și drepturi reale în general, ca obiecte ale dreptului de proprietate. Reținem din acest titlu enunțul art. 552 NCC, subsumat capitolului ce enunță „drepturile reale în general", potrivit cu care *proprietatea este publică sau privată*, fiind astfel puse în lumină categoriile fundamentale ale dreptului de proprietate în dreptul nostru civil. Titlurile următoare ale aceleași cărți reglementează succesiv drep-

tul de proprietate privată, dezmembrămintele acesteia, fiducia, administrarea bunurilor altuia, dreptul de proprietate publică, publicitatea imobiliară prin cartea funciară şi posesia. Simpla evocare a acestor titluri evidenţiază sistematizarea mult mai riguroasă a materiilor consacrate dreptului de proprietate, realizată prin dispoziţiile legii civile române fundamentale prin introducerea în cadrul noului cod a dispoziţiilor privitoare la dreptul de proprietate publică şi a celor consacrate publicităţii imobiliare, reglementate anterior prin legi speciale ori prin norme disparate, cum era regimul juridic al proprietăţii publice. De asemenea, evidenţiem reglementarea în noul Cod civil a unor instituţii noi în dreptul civil român, cum sunt *fiducia* şi *administrarea bunurilor altuia*.

**38. Definiţia dreptului de proprietate.** Literatura juridică de specialitate este unanimă în a defini dreptul de proprietate prin punerea în evidenţă a atributelor pe care acesta le conferă titularului său: *posesia*, *folosinţa* şi *dispoziţia*. Aceasta pare a fi şi concepţia noului Cod civil român care, în art. 555, defineşte, discutabil, *numai* dreptul de proprietate privată ca fiind dreptul titularului de a poseda, a folosi şi a dispune de un bun în mod exclusiv, absolut şi perpetuu, în limitele stabilite de lege, precizând că, în condiţiile legii, el este susceptibil de modalităţi şi dezmembrăminte, după caz.

Considerăm însă că o asemenea definiţie nu este de natură să pună în evidenţă *şi conţinutul social-economic* al dreptului analizat[1]. Cu alte cuvinte, spre a înţelege, sub aspect juridic, în ce constă raportul de apropriere, a cărui expresie este dreptul de proprietate, trebuie descifrat modul în care sunt exercitate atributele conferite de acest drept.

Este posibil ca unele dintre atributele dreptului de proprietate să fie exercitate de către o altă persoană decât proprietarul, în temeiul unui drept real derivat din dreptul de proprietate, aşa după cum arată art. 555 alin. (2) NCC, sau în temeiul unui raport juridic obligaţional. Spre exemplu, în cazul unui contract de închiriere, locatarul deţine bunul închiriat şi îl foloseşte. Dar el exercită aceste atribute numai în măsura în care i-au fost conferite de proprietar[2]. Ba, mai mult, şi uzufructuarul este titularul unui drept real care îi conferă stăpânirea şi folosirea unui bun; dar, de regulă, cel ce a constituit dreptul de uzufruct este proprietarul bunului, care continuă să exercite atributul dispoziţiei asupra bunului dat în uzufruct altei persoane.

La fel, superficiarul poate exercita atributele de posesie şi folosinţă şi, în anumite limite, chiar şi atributul de dispoziţie.

Prin urmare, simpla întrunire a atributelor prin care se exteriorizează dreptul de proprietate nu este suficientă pentru definirea acestui drept, ci *trebuie precizată poziţia specifică a celui căruia el aparţine sau a celui care exercită aceste atribute.*

Spre deosebire de titularii altor drepturi subiective asupra aceluiaşi bun, *proprietarul exercită atributele juridice ale dreptului de proprietate în putere proprie şi interes propriu.*

Proprietarul exercită atributele dreptului său *în putere proprie*, deoarece el se supune numai legii. Celelalte persoane, altele decât proprietarul, exercită unele atribute

---

[1] A se vedea C. STĂTESCU, C. BÎRSAN, *op. cit.*, p. 31; L. POP, *op. cit.*, p. 34.
[2] C. STĂTESCU, C. BÎRSAN, *op. cit.*, p. 31.

ale dreptului de proprietate în virtutea puterii transmise de proprietar şi în conformitate nu numai cu legea, dar şi cu voința proprietarului care, recunoscându-i-le altuia asupra unui bun ce îi aparține, i le concretizează şi le fixează limitele de exercitare[1].

A doua particularitate a dreptului de proprietate este aceea că proprietarul exercită atributele dreptului său de proprietate *în interesul său propriu*. Chiar dacă titularii altor drepturi subiective, reale sau de creanță, prin exercitarea acestor atribute, urmăresc realizarea unor interese proprii, proprietarul este singurul subiect de drept care exercită, direct sau indirect (prin alte persoane), plenitudinea atributelor proprietății, *în cele din urmă, în propriul său interes*[2].

Sintetizând cele expuse succint, dreptul de proprietate se concretizează în următoarele elemente:

– sub aspect economic, este *un drept de apropriere a unor bunuri*, corporale sau incorporale;

– exprimă *o relație socială de apropriere*;

– cuprinde în conținutul său atributele *posesiei*, *folosinței* şi *dispoziției*;

– atributele dreptului de proprietate sunt exercitate de proprietar *prin puterea şi în interesul său propriu*.

În concluzie, *dreptul de proprietate este acel drept subiectiv care dă expresia aproprierii unui bun, drept care permite titularului să posede, să folosească şi să dispună de acel lucru, în putere proprie şi în interes propriu, în cadrul şi cu respectarea legislației existente*[3].

**39. Scurtă privire de ordin istoric asupra evoluției dreptului de proprietate[4].** Am arătat mai sus că, atunci când în societatea primitivă oamenii şi-au însuşit primele elemente necesare existenței lor, a fost vorba despre o însuşire la nivelul individului.

Asupra anumitor bunuri, în special pământul, însuşirea se realiza la nivelul unor colectivități, care au devenit din ce în ce mai mici, până la nivelul unei familii.

Adevărata *consacrare juridică a dreptului de proprietate* apare însă în dreptul roman, în epoca celor XII Table, când s-a ajuns, pe diferite căi, la partajarea pământului şi la instituirea unui drept de proprietate individuală ce avea ca titular pe *pater familias*, care exercita puterea deplină asupra bunurilor proprietatea sa: *dominium ex iure quiritum*. Acest *dominium*, suveran, exclusiv şi perpetuu, conferă proprietarului trei atribute esențiale: *ius utendi*, *ius fruendi* şi *ius abutendi*. Ne aflăm în prezența construcției desăvârşite a prerogativelor pe care le cuprinde dreptul de proprietate, fără a lua în considerare în vreun fel exercițiul lor într-un cadru social, care să cuprindă şi anumite limite. S-a observat[5] că *Digestele* sancționau totuşi anumite tulburări cauzate de proprietar vecinilor prin exercițiul dreptului său, fără

---

[1] *Ibidem*.

[2] C. STĂTESCU, C. BÎRSAN, *op. cit.*, p. 32.

[3] *Ibidem*; pentru alte definiții ale dreptului de proprietate, a se vedea M. TOMA, *Drept civil. Drepturile reale*, Ed. şi Tipografia Argument, Bucureşti, 1999, p. 66 şi urm.

[4] Pentru o prezentare pe larg a „profilului istoric" al dreptului de proprietate, a se vedea O. UNGUREANU, C. MUNTEANU, *op. cit.* (2008), p. 110 şi urm.

[5] A se vedea FR. TERRÉ, PH. SIMLER, *op. cit.*, p. 55.

însă ca prin aceasta să se poată vorbi despre o funcție socială a dreptului de proprietate.

În Evul Mediu, raporturile de proprietate sunt mai complexe, dar numai cu privire la *proprietatea imobiliară*; bunurile mobile nu au mare importanță economică, de aceea se spunea *res mobilis, res vilis*.

Cât priveşte proprietatea imobiliară, aceasta era divizată după raporturile sociale de vasalitate ce predominau în Evul Mediu între *dominium eminens*, care aparținea proprietarului feudal, şi *dominium utile*, care aparținea diverşilor săi vasali.

În Franța, spre exemplu, s-a ajuns ca *dominium eminens* al proprietarului feudal să devină un simplu atribut al rangului acestuia de senior, pe când adevăratele atribute ale acestui drept să fie exercitate de titularii lui *dominium utile*[1]. Mai mult, spre a se ajunge la centralizarea puterii regale, s-au realizat construcții juridice care să transfere *dominium eminens* către rege, de unde s-a dedus posibilitatea pentru stat, a cărui expresie regele o întruchipa, iar celebra formulă a regelui Ludovic al XIV-lea – *L'Etat, c'est moi* – este revelatoare în acest sens, să intervină în exercițiul dreptului de proprietate individuală.

Revoluțiile burgheze, în special cele din Anglia şi Franța, au avut ca scop, printre altele, şi „*descătuşarea*" dreptului de proprietate de sistemul de raporturi contorsionate cunoscut de societatea feudală.

Declarația drepturilor omului şi ale cetățeanului a Revoluției franceze din anul 1789 proclamă, în art. 2, că „scopul oricărei asociații politice este conservarea drepturilor naturale şi imprescriptibile ale omului. Acestea sunt libertatea, proprietatea etc." Aşadar, proprietatea şi libertatea persoanei apar ca drepturi naturale, inerente omului.

Dreptul de proprietate redevine *absolut şi perpetuu, sacru şi inviolabil*, fără a se mai face distincție între bunurile mobile şi cele imobile. Expresia juridică a acestor trăsături este reglementarea, chiar şi sumară, a dreptului de proprietate în Codul civil francez de la 1804, care consacră toate aceste atribute.

Se recunoaşte doar posibilitatea statului de a expropria pe particulari, dar numai pentru interese de utilitate publică şi cu plata de despăgubiri.

Dreptul de proprietate a continuat să evolueze şi în epoca modernă şi contemporană. Mai întâi, este de reținut că s-a extins însuşi domeniul acestui drept prin apariția şi reglementarea *drepturilor de proprietate intelectuală* asupra creației artistice, ştiințifice, asupra invențiilor, inovațiilor, mărcilor de fabrică şi de serviciu, desenelor etc.

În al doilea rând, epoca modernă cunoaşte *mişcări deosebite ale proprietății private*, prin naționalizări sau, în sens invers, privatizări ale unor sectoare economice, în funcție de interesele societății, exprimate prin forțele politice de diferite tendințe care preiau puterea în urma unor alegeri libere şi democratice.

În al treilea rând, datorită dezvoltării tehnice şi *globalizării economiei mondiale*, asistăm la concentrări de capitaluri şi formarea, în diverse domenii – servicii, industrie, comerț –, a unor *societăți transnaționale care depăşesc ceea ce se înțelegea până în prezent prin proprietatea individuală*.

[1] *Ibidem*.

În al patrulea rând, dezvoltarea economică a impus şi impune *dezvoltarea proprietății mobiliare.* Într-adevăr, creditul, finanțele, societățile cu capitaluri imense au impus crearea unui regim juridic deosebit pentru bunurile mobile incorporale, cum ar fi titlurile de credit, acțiunile şi obligațiunile societăților. De asemenea, bunuri mobile de o importanță economică deosebită, cum ar fi navele şi aeronavele, se bucură de un regim juridic deosebit, asemănător bunurilor imobile. Astfel, acestea sunt supuse *regimului înmatriculării* în registre speciale, iar asupra lor se pot constitui ipoteci.

În al cincilea rând, *societatea civilă a devenit din ce în ce mai exigentă cu privire la corelația între dezvoltarea economico-socială a statelor* şi *prezervarea unui mediu înconjurător cât mai sănătos.* De aceea, statele sunt nevoite, din ce în ce mai mult, pe plan intern, regional sau universal, să adopte măsuri legislative prin care să impună norme cât mai severe de protejare a acestuia.

În sfârşit, ca unul care am scris în domeniu, nu putem să nu spunem câteva cuvinte despre „întreruperea" dezvoltării sociale dată de scurta existență la scara istoriei omenirii, dar cu consecințe dintre cele mai nefaste pentru câteva generații care au trăit realitățile respective, a *proprietății socialiste.* Apărută mai întâi ca o idee utopică *într-un anumit context istoric,* ea s-a transformat, din păcate, în realitate socială în mai multe țări europene, din Asia şi din Caraibe.

Socializarea mijloacelor de producție, împinsă până la absurd în unele țări, printre care şi România, s-a dovedit o frână în calea dezvoltării societăților respective. Statul omniprezent, mai ales în economie, totalitar şi asupritor în celelalte relații sociale şi-a dovedit incapacitatea de a asigura progresul firesc al țărilor respective. Nu numai datele statistice, ci realitățile crude trăite au demonstrat din plin acest lucru.

Prăbuşirea regimurilor totalitare din țările europene din anul 1989, în modurile cunoscute, a fost de natură să integreze şi aceste state în procesul de dezvoltare economică normală, bazat pe proprietatea privată, la care se revine, nu fără greutăți şi obstacole de natură diversă.

Dacă, din acest punct de vedere, mai există astăzi câteva „bastioane" ale proprietății socialiste date de Coreea de Nord, Vietnam şi Cuba, China oferă un exemplu interesant de „coexistență paşnică", cel puțin din anii 1980 şi până în prezent, între ideologia statală totalitară şi dezvoltarea proprietății private.

**40. Câteva considerații de drept comparat privitoare la dreptul de proprietate.** Constituțiile şi codurile civile ale statelor europene occidentale adoptate în secolul al XIX-lea sau pe parcursul secolului XX au fost influențate de Declarația drepturilor omului şi ale cetățeanului a Revoluției franceze din anul 1789, care, în art. 17, *proclamă dreptul de proprietate sacru şi inviolabil*[1].

Astfel, art. 544 C. civ. francez, care, după cum se ştie, a servit ca model mai multor coduri europene şi ale unor state din America Latină, adoptate ulterior, printre care şi Codul civil român de la 1864, defineşte proprietatea ca fiind „dreptul de a

[1] În textul art. 17 se spune că „proprietatea fiind un drept inviolabil şi sacru, nimeni nu poate fi privat de ea, decât atunci când o necesitate publică, legal constatată, o impune în mod evident şi cu condiția unei juste şi prealabile despăgubiri".

se bucura şi de a dispune de lucruri, în modul cel mai absolut (!), cu condiţia de a nu face un uz interzis de legi sau de regulamente".

Este interesant de reţinut că, în Constituţia franceză din 4 octombrie 1958, în vigoare, nu există dispoziţii specifice cu privire la dreptul de proprietate. Nu mai puţin, preambulul acesteia dispune că „poporul francez proclamă solemn ataşamentul său la Declaraţia drepturilor omului şi principiilor suveranităţii naţionale astfel cum ele sunt definite prin Declaraţia de la 1789, confirmate şi completate prin preambulul Constituţiei din 1946". Aşa fiind, având a se pronunţa asupra conformităţii naţionalizărilor întreprinse de Guvernul socialist francez ajuns la putere în urma alegerilor prezidenţiale şi legislative din anul 1981 cu dispoziţiile Constituţiei din anul 1958, Consiliul Constituţional francez a statuat în sensul că *dreptul de proprietate are un caracter fundamental* pentru societatea franceză. În acest sens, înalta jurisdicţie constituţională reafirmă că, „dacă ulterior anului 1789 şi până în zilele noastre finalităţile şi condiţiile de exercitare a dreptului de proprietate au cunoscut o evoluţie caracterizată atât prin notabila extindere a câmpului său de aplicare la domenii individuale noi, cât şi prin limitări impuse de interesul general, înseşi principiile enunţate de Declaraţia drepturilor omului au deplină valoare constituţională, atât în ceea ce priveşte caracterul fundamental al dreptului de proprietate a cărui conservare constituie unul dintre scopurile societăţii politice şi care este pus pe acelaşi plan cu libertatea, siguranţa şi rezistenţa la opresiune, cât şi în ceea ce priveşte garanţiile conferite titularilor acestui drept şi prerogativele puterii publice"[1]. Altfel spus, deşi drept fundamental, dreptul de proprietate poate suferi, prin decizii ale autorităţilor publice, anumite restrângeri dictate de interese de utilitate publică, în condiţiile legii.

În Italia, art. 436 C. civ. de la 1865 avea o formulare asemănătoare cu cea cuprinsă în art. 544 C. civ. francez. Codul civil italian din anul 1942 însă, deşi recunoaşte că dreptul de proprietate este un drept complet, exclusiv şi individual asupra unui lucru (art. 832), prin art. 836 impune obligaţia proprietarilor, cel puţin teoretică, de a utiliza bunurile proprietatea lor potrivit funcţiilor economice şi exigenţelor producţiei naţionale.

Codul civil german de la 1900 dispune, în art. 903, că proprietarul, în măsura în care legea sau drepturile unor terţe persoane nu se opun, are facultatea să utilizeze bunul său aşa cum doreşte şi de a împiedica orice ingerinţă din partea unei alte persoane. De reţinut că nu se face nicio menţiune despre caracterul absolut al dreptului de proprietate. Mai mult, Constituţia de la Weimar, adoptată de Germania în anul 1919, proclama că „proprietatea obligă", iar Constituţia germană în vigoare impune proprietarului exercitarea dreptului său conform cu natura lucrului şi cu respectarea intereselor generale ale societăţii[2].

La rândul său, Codul civil elveţian, elaborat sub dublă influenţă, franceză şi germană, prevede, în art. 641, că „proprietarul unui lucru are dreptul de a dispune în mod liber de el, în limitele determinate de lege. El poate să îl revendice de la oricine îl deţine şi să respingă orice uzurpare".

---

[1] A se vedea F. LUCHAIRE, *Les fondements constitutionnels du droit civil*, în Revue trimestrielle de droit civil, 1982, p. 266 şi urm.

[2] A se vedea J.-L. BERGEL, M. BRUSCHI, S. CIMAMONTI, *Traité de droit civil*, sous la direction de J. GHESTIN, L.G.D.J., Paris, 2000, p. 70.

Doctrina elvețiană[1] defineşte dreptul de proprietate ca reprezentând stăpânirea totală şi exclusivă a unui bun, în limitele ordinii juridice, care conferă titularului său dreptul de a uza de lucru, de a se bucura (!) de acesta şi de a dispune de el material şi juridic. Proprietatea absoarbe toate utilitățile bunului, în ciuda numeroaselor sale restricții impuse de lege[2]. Lege mult mai modernă, Codul civil elvețian reglementează proprietatea colectivă şi coproprietatea, în special cea pe etaje (art. 646 şi urm.). De asemenea, conține dispoziții de principiu privitoare la proprietatea funciară (art. 655 şi urm.).

În materia proprietății, sistemul de drept englez este total diferit de cel continental. Astfel, mai întâi, raporturile feudale de proprietate, extrem de complicate de diversele relații de vasalitate, au fost înlăturate abia în decursul secolului XX, perioadă în care s-au simplificat tranzacțiile imobiliare şi s-a introdus publicitatea imobiliară. Totuşi, în concepția dreptului funciar englez, Coroana regală continuă a deține, cel puțin teoretic, *dominium eminens* asupra totalității pământului englez[3]. De unde consecința că întreaga suprafață de teren a Regatului britanic ar reveni Coroanei, atunci când nu ar mai exista nicio persoană care să dețină un *titlu valabil* asupra terenului.

Este de reținut că în dreptul englez termenul de *property* desemnează ansamblul drepturilor patrimoniale. Ceea ce se înțelege în mod obişnuit în dreptul continental prin dreptul de proprietate corespunde, în dreptul englez, termenului de *ownership* şi are ca obiect bunurile mobile.

În privința proprietății imobiliare se admite că deținătorii acesteia (*estates*) exercită *real property* asupra pământului, care reprezintă un drept de concesiune pe o durată de timp, spre deosebire de cel care închiriază terenul, care exercită *personal property*. Concesiunea este concepută ca un drept ce se exercită pe durata vieții concesionarului şi a descendenților acestuia, astfel că, practic, se ajunge la exercitarea unui drept perpetuu[4].

**41. Dreptul de proprietate în acte internaționale.** După cel de-al Doilea Război Mondial, față de ororile pe care acesta le-a declanşat şi întreținut în lume timp de şase ani, comunitatea internațională, acționând prin diverse organizații în plan universal sau în plan regional, a adoptat norme de protecție a drepturilor omului. Printre aceste drepturi este prevăzut şi *dreptul de proprietate.*

Astfel, *Declarația universală a drepturilor omului* adoptată în anul 1948 de Adunarea Generală a Organizației Națiunilor Unite prevede, în art. 17, că „orice persoană, privită ca subiect unic sau asociat în colectivități, are dreptul la proprietate. Nimeni nu poate fi privat în mod arbitrar de proprietatea sa". Textul, ca întreaga Declarație de altfel, are valoare proclamatorie şi nu există niciun instrument juridic de natură a-i controla aplicarea concretă.

În această ordine de idei, este de reținut că un tratat internațional de o importanță cu totul deosebită este *Convenția privind apărarea drepturilor omului şi a libertăților fundamentale* adoptată de țările membre ale Consiliului Europei la Roma

[1] A se vedea P.H. Steinauer, *Les droits réels*, Ed. Staempfli, Berna, 1985, p. 1003 şi urm.
[2] *Ibidem.*
[3] A se vedea J.-L. Bergel, M. Bruschi, S. Cimamonti, *op. cit.*, p. 73 şi urm.
[4] *Ibidem.*

la 4 noiembrie 1950, intrată în vigoare în anul 1953, semnată de România la 7 octombrie 1993 şi intrată în vigoare pentru ţara noastră la 20 iunie 1994, care prevede, în art. 1 parag. 1 din Protocolul său adiţional nr. 1[1], că orice persoană fizică sau juridică are dreptul de a-i fi protejate bunurile sale. Nimeni nu poate fi privat de proprietatea sa decât pentru cauză de utilitate publică şi în condiţiile prevăzute de lege şi de principiile generale de drept internaţional.

Paragraful 2 al aceluiaşi text din Protocolul nr. 1 prevede că aceste dispoziţii nu sunt de natură să aducă atingere dreptului pe care îl au statele suverane de a adopta legile pe care le socotesc necesare pentru reglementarea utilizării bunurilor proprietate privată în conformitate cu interesul general.

Cu privire la aplicarea dispoziţiilor art. 1 din Protocolul nr. 1, Curtea Europeană a Drepturilor Omului, al cărei rol esenţial este de a veghea modul în care statele semnatare îşi respectă angajamentul juridic şi politic de a asigura protecţia, la scară naţională, a drepturilor pe care Convenţia le reglementează, a decis, într-o jurisprudenţă constantă, că textul amintit conţine trei norme distincte: prima, care este cuprinsă în prima frază a parag. 1 al textului, are un caracter general şi *enunţă principiul respectului proprietăţii*; a doua, figurând în a doua frază a aceluiaşi paragraf, *vizează privarea de proprietate, căreia îi impune anumite condiţii*; cât priveşte a treia normă, cuprinsă în parag. 2 al textului, *ea recunoaşte statelor contractante* puterea, între altele, *de a reglementa utilizarea bunurilor de către proprietar în conformitate cu interesul general.* Aceste ultime două norme însă, care reprezintă exemple particulare de atingeri aduse dreptului de proprietate, trebuie să fie interpretate în lumina principiului înscris în prima normă: asigurarea respectului acestui drept[2].

Aşa fiind, orice măsură care reprezintă o ingerinţă în exerciţiul dreptului de proprietate trebuie să asigure „un just echilibru" între exigenţele interesului general al comunităţii şi imperativul salvgardării drepturilor fundamentale ale individului[3].

De asemenea, competentă a veghea la corecta aplicare a normelor dreptului Uniunii Europene, Curtea de Justiţie a acestei Uniuni – Curtea de la Luxembourg – a decis că „drepturile fundamentale (ale omului), în special dreptul de proprietate, nu apar ca prerogative absolute, ci trebuie luate în considerare prin raportare la funcţia lor în societate. Aceasta înseamnă că restricţiile ce răspund unor obiective

---

[1] Protocolul adiţional cunoscut astăzi sub denumirea de Protocolul adiţional nr. 1 la Convenţia pentru apărarea drepturilor omului şi a libertăţilor fundamentale a fost adoptat la Paris în anul 1952 şi a intrat în vigoare pentru ţările semnatare – ţările membre ale Consiliului Europei – în anul 1954. România a semnat acest protocol adiţional odată cu semnarea Convenţiei şi a celorlalte protocoale adiţionale ale Convenţiei, prin intrarea în Consiliul Europei, astfel că acest document a intrat în vigoare pentru ţara noastră tot la 20 iunie 1994.

[2] A se vedea, spre exemplu, C.E.D.O., cauza *Les Saints Monastères c. Greciei*, Hotărârea din 9 decembrie 1994, Publications de la Cour Européenne des Droits de l'Homme, Série A, nr. 301, § 56.

[3] *Ibidem*, § 70. Aceleaşi considerente se regăsesc în nenumărate hotărâri ulterioare ale Curţii; pentru amănunte privitoare la protecţia dreptului de proprietate în sistemul european de protecţie a drepturilor omului, a se vedea C. BÎRSAN, *Convenţia europeană a drepturilor omului. Comentariu pe articole*, ed. a 2-a, Ed. C.H. Beck, Bucureşti, 2010, p. 1641 şi urm.; R. CHIRIŢĂ, *Convenţia europeană a drepturilor omului. Comentarii pe articole*, ed. a 2-a, Ed. C.H. Beck, Bucureşti, 2008, p. 768 şi urm.

de interes general nu constituie, în raport cu scopul urmărit, o intervenție nemăsurată şi intolerabilă care ar aduce atingere înseşi substanței dreptului garantat"[1].

De altfel, după ce în art. 17 *Carta drepturilor fundamentale a Uniunii Europene* dispune că orice persoană are dreptul de a deține în proprietate, de a folosi, de a dispune şi de a lăsa moştenire bunurile pe care le-a dobândit în mod legal, în partea sa finală prevede că folosința bunurilor poate fi reglementată de lege *în limitele impuse de interesul general.*

## *Secțiunea a 2-a. Conținutul juridic al dreptului de proprietate*

**42.** Am arătat mai sus că art. 555 alin. (1) NCC, chiar dacă se referă numai la dreptul de proprietate privată, în realitate defineşte acest drept prin raportare la atributele pe care le conferă, acestea, la rândul lor, nefiind suficiente pentru însăşi definiția dreptului de proprietate.

Nu mai puțin, acest text determină *conținutul juridic al dreptului de proprietate prin enumerarea atributelor juridice pe care dreptul analizat le conferă titularului său.* În concepția noului Cod civil român, aceste atribute sunt: posesia, folosința şi dispoziția, atribute ce au a fi exercitate „în limitele stabilite de lege". Ele reprezintă ansamblul „puterilor", prerogativelor recunoscute de legea civilă fundamentală proprietarului bunului.

Din acest punct de vedere, se afirmă uneori în literatura de specialitate că dreptul de proprietate este *un drept total*[2].

Reamintim că art. 480 fostul C. civ. român de la 1864 determina conținutul juridic al dreptului de proprietate prin definiția potrivit cu care proprietatea este „dreptul ce are cineva de a se bucura şi de a dispune de un lucru". După cum a observat însă marele civilist român D. Alexandresco, prin folosirea expresiei „a se bucura" legiuitorul a înțeles să includă în realitate atributele posesiei şi folosinței bunului, enunțându-l separat pe cel de dispoziție[3].

În noul Cod civil, legiuitorul român contemporan enunță direct cele trei prerogative „clasice" ale dreptului de proprietate, cunoscute încă din dreptul roman: dreptul de a poseda bunul (*ius possidendi*), dreptul de a-l folosi, care presupune folosința pentru sine (*ius utendi*) şi posibilitatea culegerii fructelor bunului (*ius fruendi*), şi dreptul de dispoziție, materială şi juridică (*ius abutendi*).

**43. Posesia (*ius possidendi*).** Ca atribut ori prerogativă a dreptului de proprietate ce intră în conținutul acestuia, posesia reprezintă *aproprierea*, însuşirea şi *stăpânirea* bunului ce formează obiectul dreptului analizat de către titularul său, acesta având reprezentarea psihologică, intelectuală a împrejurării că el are *calita-*

[1] C.J.C.E., 1991, cauza C-44/89, *Von Deetzen c. Hauptzollamt Oldenburg*, Decizia din 22 octombrie 1991, Bulletin CJCE nr. 18-1, p. 2.

[2] A se vedea H. et L. MAZEAUD, J. MAZEAUD, *Leçon de droit civil. Les biens*, 8e éd. par FR. CHABAS, Montchrestien, Paris, 1994.

[3] D. ALEXANDRESCO, *Explicațiunea teoretică şi practică a dreptului civil român*, tomul III, partea I, ed. a 2-a, Bucureşti, 1909, p. 230.

*tea de proprietar.* Dobândirea şi prefigurarea calităţii de proprietar pot avea temeiuri juridice dintre cele mai diverse, toate însă trebuind a fi în măsură să confere *în mod valabil* această calitate: constituirea, fabricarea, confecţionarea bunului, dobândirea dreptului de proprietate asupra bunului prin încheierea de acte juridice perfect valabile: contractul de vânzare, contractul de donaţie etc., dobândirea bunului pe care succesorală etc. De aceea, atunci când vorbim despre posesie ca atribut al dreptului de proprietate, putem spune că starea de fapt a stăpânirii bunului se suprapune perfect peste starea de drept, „stăpânitorul" fiind însuşi titularul dreptului de proprietate asupra bunului stăpânit.

Vom arăta însă la capitolul consacrat posesiei că aceasta reprezintă o stare de fapt constând în stăpânirea unui bun, cu intenţia de a *apărea* ca proprietar al bunului. Dar *posesorul nu este prin definiţie proprietar*, el nu are dreptul de proprietate asupra bunului, ci îl deţine *ca şi cum ar fi proprietar.*

Posesia, ca stare de fapt, nu se confundă cu proprietatea. Este adevărat că, uneori, se spune că, apărându-se posesia, se apără însuşi dreptul de proprietate şi că dovada dreptului de proprietate, mai ales în materie imobiliară, fiind extrem de dificilă, însuşi proprietarul poate invoca, spre a face dovada dreptului său, un efect al posesiei, cum ar fi uzucapiunea.

Considerăm însă că *dificultatea dovezii dreptului nu se confundă cu lipsa acestuia.*

Posesia, *ca stare de fapt*, este distinctă de proprietate, *ca stare de drept.* Şi proprietarul stăpâneşte bunul, *are posesia lui*, dar în calitatea sa de titular al dreptului de proprietate asupra bunului. Sau, altfel spus, în cazul analizei conţinutului dreptului de proprietate, vorbim despre posesie *ca atribut al dreptului de proprietate.*

De altfel, în una dintre deciziile sale în materie de proprietate, Curtea Constituţională reţine că regimul juridic general al proprietăţii, publică sau privată, vizează, ca esenţă, cele trei elemente ale dreptului de proprietate: *posesia, folosinţa, dispoziţia*[1].

Iată de ce preferăm să spunem că, pe conţinut, dreptul de proprietate conferă titularului său *posesia*, *folosinţa* şi *dispoziţia bunului* care formează obiectul dreptului său[2]. Consecinţa? Vom analiza *posesia* şi efectele sale *după* ce vom cerceta în întregime dreptul de proprietate şi dezmembrămintele sale, deoarece uneori chiar şi acestea sunt susceptibile de posesie; ca atare, exercitarea posesiei asupra lor poate apărea producătoare de efecte şi protecţie juridică[3].

---

[1] A se vedea Decizia Curţii Constituţionale a României nr. 4/1992 (M. Of. nr. 182 din 30 iulie 1992). În acelaşi sens, art. 5 alin. (2) din Legea nr. 15 din 7 august 1990 privind reorganizarea unităţilor economice de stat ca regii autonome şi societăţi comerciale (M. Of. nr. 98 din 8 august 1990) prevede că, în exercitarea dreptului de proprietate asupra bunurilor din patrimoniul ei, regia autonomă posedă, foloseşte şi dispune autonom de acestea.

[2] A se vedea Tr. Ionaşcu, S. Brădeanu, *op. cit.*, p. 56.

[3] În acelaşi sens, a se vedea E. Chelaru, *op. cit.*, p. 21 şi urm.; în sens contrar, a se vedea I.P. Filipescu, *Drept civil. Dreptul de proprietate şi alte drepturi reale*, Ed. Actami, Bucureşti, 1998, p. 48 şi urm.; I. Dogaru, S. Cercel, *op. cit.*, p. 25 şi urm.; V. Stoica, *op. cit.*, p. 141 şi urm.; L. Pop, L.M. Harosa, *Drept civil. Drepturile reale principale*, Ed. Universul Juridic, Bucureşti, 2006, p. 55 şi urm.; O. Ungureanu, C. Munteanu, *op. cit.* (2008), p. 371 şi urm.

**44. Folosinţa *(ius utendi şi ius fruendi)*.** Acest atribut presupune facultatea recunoscută titularului dreptului de proprietate de a utiliza bunul ce formează obiectul dreptului în materialitatea sa, direct şi nemijlocit, prin putere proprie şi în interes propriu. În legătură cu *utilizarea bunurilor consumptibile*, este de reţinut că, de regulă, uzul lor se confundă cu dreptul de a dispune de ele, pentru raţiuni care nu necesită explicaţii suplimentare; consumarea înseamnă dispariţia lor.

De asemenea, se admite că dreptul proprietarului de a uza de bunul său implică şi *latura negativă* a acestei prerogative, anume *facultatea de a nu uza de bun*, de a nu se servi de el, în afara situaţiilor în care însăşi legea îl obligă să o facă. Astfel, art. 562 alin. (1) NCC prevede că dreptul de proprietate privată se stinge prin pieirea bunului, dar *nu se stinge prin neuz.*

În orice caz, uzul este prerogativa cea mai directă a dreptului de proprietate, manifestarea concretă a contactului *direct* al proprietarului cu bunul ce formează obiectul dreptului său. Din acest punct de vedere, este de reţinut că atributul folosinţei bunului nu poate fi exercitat prin intermediul altei persoane. Dimpotrivă, posesia, atât ca stare de fapt, cât şi ca stare de drept, poate fi exercitată *corpore alieno*; proprietarul care închiriază bunul rămâne titular al posesiei asupra acestuia, chiriaşul având calitatea de *detentor precar*[1].

Folosinţa bunului are şi un alt element, cunoscut sub denumirea de *ius fruendi.* Această prerogativă semnifică dreptul proprietarului de a-şi pune bunul în valoare prin exploatarea sa, ceea ce conduce la culegerea derivatelor bunului, adică *fructele* şi *productele.* De altfel, art. 547 NCC arată că produsele bunurilor sunt fructele şi productele. Spre exemplu, proprietarul culege recoltele produse de teren, închiriază bunul, împrumută o sumă de bani cu dobândă etc. În acelaşi timp, el are dreptul de a nu exploata în acest mod bunul, afară dacă legea nu îl obligă să o facă.

Dreptul proprietarului de a culege fructele bunului său poate presupune atât acte materiale, cât şi acte juridice[2]. Din acest punct de vedere, reţinem că proprietarul poate efectua acte materiale de culegere a fructelor sau productelor realizate de bun sau poate să le culeagă ca urmare a încheierii de acte juridice: contractul de închiriere a bunului, contractul de împrumut etc.[3]

---

[1] În acelaşi sens, a se vedea şi V. Stoica, *op. cit.* (2009), p. 96.

[2] A se vedea Fr. Terré, Ph. Simler, *op. cit.*, p. 81.

[3] Instanţele franceze au fost confruntate cu o aplicare interesantă a atributului folosinţei bunului care tinde a-i adăuga acestuia un element nou. Astfel, jurisprudenţa a recunoscut proprietarului dreptul de a interzice difuzarea unor imagini ale bunurilor sale mobile sau imobile în scopuri comerciale sau profesionale, cum ar fi includerea unor imagini ale unor construcţii pe cărţi poştale ilustrate, albume sau alte asemenea. Aşadar, proprietarul are un veritabil drept de imagine asupra bunurilor sale, ca atribut al dreptului de proprietate, care îi permite să se opună utilizării de către un terţ a imaginii bunului. S-a observat însă că acest aspect al dreptului de folosinţă a bunului trebuie conciliat cu dreptul de exploatare a unei opere de artă sub forma unui album tematic, spre exemplu, care nu ar trebui sacrificat, pentru că, în acest din urmă caz, nu ar mai fi vorba despre o simplă reproducere a imaginii, ci de o prelucrare artistică din partea autorului albumului; a se vedea J.-L. Bergel, M. Bruschi, S. Cimamonti, *op. cit.*, p. 84-85 şi jurisprudenţa citată la p. 84, nota 97.

**45. Cu privire la derivatele bunului, se face o distincție între fructe și producte.** *Fructele* sunt *derivatele bunului care se obțin în mod periodic, fără alterarea substanței lui*[1].

Dimpotrivă, *productele* sunt *acele derivate care, prin culegerea lor, conduc la alterarea substanței bunului.* Așa ar putea fi carierele, pădurile etc.[2]

Nu mai puțin, prin *voința omului* se poate ajunge ca înseși productele să fie considerate fructe. Astfel, dacă exploatarea unei păduri se face eșalonat și pe parcele bine determinate, fără a se ajunge la defrișarea totală a suprafeței de teren care este însăși pădurea, vom putea vorbi despre culegerea de fructe. Dimpotrivă, dacă se defrișează întreaga pădure, se vor culege productele. La fel în ipoteza exploatării raționale și periodice a unei pepiniere.

La rândul lor, fructele sunt *naturale*, *civile* și *industriale*.

Articolul 548 alin. (2) NCC definește *fructele naturale* ca fiind produse de bun în mod spontan, fără a fi necesară munca omului în scopul producerii lor: pășunile naturale, prăsila animalelor etc.

*Fructele industriale* sunt produse de bun ca urmare a muncii omului, cum ar fi recoltele de diverse feluri și altele asemenea [art. 548 alin. (3) NCC].

*Fructele civile* constau în *venituri periodice* ale bunului, pe care proprietarul le culege prin transmiterea folosinței bunului său către un terț: chiria obținută pentru închirierea bunului, dobânda produsă de suma împrumutată etc. [art. 548 alin. (4) NCC].

Dispozițiile art. 550 alin. (1) NCC precizează că fructele și productele se cuvin proprietarului, dacă prin lege nu se dispune altfel. De asemenea, același text determină modul de culegere a fructelor de către proprietar, în funcție de fiecare categorie, problemă asupra căreia vom reveni ulterior la un alt capitol al lucrării.

**46. Dispoziția (*Ius abutendi*).** Dreptul de dispoziție întregește conținutul dreptului de proprietate și constă în prerogativa proprietarului de a hotărî cu privire la soarta bunului său, atât din punct de vedere *material*, cât și din punct de vedere *juridic*.

Dreptul proprietarului de a dispune material și juridic de bunul său reprezintă un *atribut esențial* al dreptului de proprietate.

Dacă proprietarul poate transmite către un terț atributele *stăpânirii și folosinței bunului său*, fie *temporar*, cum ar fi în situația închirierii bunului sau a constituirii unui drept de uzufruct, fie *perpetuu*, cum ar fi în situația constituirii unei servituți, sau dacă transmiterea acestor atribute se concretizează chiar în constituirea, în favoarea unui terț, a unui drept real de sine stătător, cum ar fi dreptul de uzufruct sau dreptul de servitute, *niciodată proprietarul nu poate transmite atributul dispoziției bunului. A transmite acest atribut semnifică însăși transmisiunea dreptului de proprietate*; titularul dreptului de proprietate și, implicit, al atributului dispoziției va fi

---

[1] Art. 548 alin. (1) NCC definește fructele ca fiind „acele produse care derivă din folosirea unui bun, fără a diminua substanța acestuia".

[2] Potrivit art. 549 NCC, „*productele* sunt produsele obținute dintr-un bun cu consumarea sau diminuarea substanței acestuia, precum copacii unei păduri, piatra dintr-o carieră și altele asemenea".

*noul dobânditor al bunului,* aşa cum se găsea în patrimoniul celui de la care îl dobândeşte.

După cum arăta profesorul Matei Cantacuzino, „Puterea de a dispune de dreptul de proprietate, de a-l înstrăina, de a-l transmite constituie un atribut esențial al proprietății. Inalienabilitatea, care e neapărat vremelnică şi neapărat relativă, adică cu privire la raporturile dintre anumite persoane sau dintre anumite categorii de persoane, nu poate să existe decât în cazurile prescrise sau îngăduite de lege, ceea ce înseamnă că *facultatea de a înstrăina este de ordine publică, libera circulație a bunurilor fiind în relație directă cu interesele economiei obşteşti*" (s.n., C.B.). Şi, mai departe, profesorul Cantacuzino observă că „facultatea de a înstrăina e un atribut care nu este specific dreptului real de proprietate, ci un atribut inerent noțiunii de patrimoniu (...) comun tuturor elementelor active ale patrimoniului, atât acelora care derivă dintr-un raport de obligații (...), cât şi acelora care constau în drepturi reale, dezmembrăminte ale proprietății. Principiul în această materie trebuie să fie formulat cu privire la toate elementele active ale patrimoniului, în înțelesul că *prohibițiunea de a înstrăina dreptul transmis este,* în afară de cazurile prevăzute de lege, *incompatibilă cu transmisiunea dreptului şi trebuie, ca atare, să fie privită ca ilicită*" (s.n., C.B.)[1].

Împrejurarea că, uneori, exercițiul atributului dispoziției juridice asupra bunului este supus, mai ales în materie imobiliară, dar nici în cea mobiliară nu este de exclus, la diverse limitări, de regulă pentru rațiuni ce țin de luarea în considerare a unor interese de ordin general, nu este de natură să ne conducă la o altă concluzie. Astfel, legea poate să impună necesitatea unei autorizări administrative prealabile pentru înstrăinarea unui bun, să recunoască *dreptul de preempțiune,* în caz de înstrăinare, pentru anumite categorii de persoane, să dispună inalienabilitatea temporară a unor categorii de bunuri sau pur şi simplu să interzică circulația juridică a bunurilor „afară din comerț".

Toate acestea au a fi privite însă prin prisma unuia dintre caracterele juridice ale dreptului de proprietate, anume că el *are a fi exercitat în condițiile prevăzute de lege*; îl vom analiza mai departe.

## *Secțiunea a 3-a. Caracterele juridice ale dreptului de proprietate*

**47.** Definiția şi conținutul dreptului de proprietate ne permit să punem în evidență caracterele sale juridice. Din acest punct de vedere, nu mi se pare inutil a reaminti că dispozițiile art. 480 fostul C. civ. român de la 1864, după modelul său napoleonian – Codul civil francez din 1804 –, arăta că dreptul de proprietate este un drept „*exclusiv* şi *absolut*". S-a subliniat întotdeauna în literatura de specialitate ce a fost consacrată istoricului evoluției dreptului de proprietate că o asemenea formulare nu reprezenta altceva decât expresia juridică a ideilor Revoluției franceze din anul 1789, care au proclamat, aşa cum am arătat mai sus, dreptul de proprietate *sacru şi inviolabil.*

[1] M. Cantacuzino, *Elementele dreptului civil,* Ed. All, Bucureşti, 1998, p. 138.

Sub regimul fostului Cod civil român, caracterelor exclusiv şi absolut toată literatura juridică le adaugă şi caracterul perpetuu. În prezent, acest caracter al dreptului de proprietate este reţinut în mod expres de dispoziţiile art. 555 alin. (1) NCC.

Aşadar, *dreptul de proprietate este un drept absolut, exclusiv şi perpetuu.*

**48. Dreptul de proprietate este un drept absolut.** Prin reţinerea caracterului absolut al dreptului de proprietate se voieşte *demarcarea lui de toate celelalte drepturi reale.* El este conceput ca expresia *cea mai cuprinzătoare* a conţinutului unui drept subiectiv. Numai dreptul de proprietate este un *drept real complet*, deoarece este unicul astfel de drept care conferă titularului său *exerciţiul tuturor prerogativelor* sale – posesia, folosinţa şi dispoziţia. În cazul celorlalte drepturi reale se pot exercita numai stăpânirea şi folosinţa bunului, dreptul de dispoziţie aparţinând *întotdeauna* titularului dreptului de proprietate care a constituit acele drepturi reale, dezmembrăminte ale proprietăţii.

După cum s-a spus, „caracterul absolut al dreptului de proprietate trebuie interpretat în sensul că titularul său are asupra lucrului latitudinea de a-i trage toate foloasele, de a profita de toată utilitatea pe care el o conferă şi de a săvârşi toate actele juridice care răspund nevoilor proprietarului sau impuse de propriul său interes"[1]. Din caracterul absolut al dreptului de proprietate s-a tras adeseori concluzia că el este un drept opozabil *erga omnes.* Am arătat însă, atunci când am făcut comparaţia între drepturile reale şi drepturile de creanţă ca drepturi patrimoniale, care sunt limitele unei asemenea caracterizări[2].

De asemenea, adeseori, legiuitorul impune anumite restricţii în exerciţiul dreptului de proprietate, atunci când este nevoie de protecţia sau realizarea unor obiective de interes general sau din alte raţiuni. Totuşi, proprietarul este liber şi în măsură să efectueze *toate actele materiale şi juridice care nu îi sunt interzise în mod expres.* Libertatea acestor acte *constituie principiul*, iar restricţiile exerciţiului lor, oricât vor fi de importante şi de numeroase, constituie excepţii de la regulă şi trebuie expres prevăzute de lege[3]. Sau, cum s-a spus, „nu trebuie descrise prerogativele proprietarului; este suficient să fie căutate limitele acestora"[4].

Numai legiuitorul este cel care poate fixa limitele exerciţiului prerogativelor dreptului de proprietate, dar, şi atunci când o face, trebuie să asigure un just echilibru între prezervarea intereselor proprietarului şi luarea în considerare a interesului general, social.

**49. Dreptul de proprietate este un drept exclusiv.** Acest caracter decurge din împrejurarea că proprietarul este îndreptăţit să exercite *singur* toate prerogativele conferite de acest drept. El poate utiliza bunul său aşa cum doreşte, fără ca vreo altă persoană să poată interveni într-un mod oarecare în exerciţiul dreptului său. Tot astfel, proprietarul este singurul îndreptăţit să „dezmembreze" dreptul său de proprietate prin consimţirea ca anumite prerogative să fie exercitate de alte persoane, ca drepturi reale, dezmembrăminte ale dreptului de proprietate, sau ca drepturi

[1] G.N. Luţescu, *op. cit.*, p. 258.
[2] A se vedea *supra*, nr. 21.
[3] A se vedea J.-L. Bergel, M. Bruschi, S. Cimamonti, *op. cit.*, p. 98.
[4] Ph. Malaurie, L. Aynès, *Droit civil. Les biens*, 4e éd. par Ph. Théry, Litec, Paris, p. 477.

de creanță, rezultate din raporturi juridice obligaționale, după cum, în cazul proprietății comune, atributele dreptului de proprietate sunt exercitate *concomitent* de mai mulți titulari asupra aceluiaşi bun sau asupra aceleiaşi mase de bunuri, fără însă a se pune astfel în discuție caracterul exclusiv al dreptului.

În literatura noastră juridică de specialitate s-a afirmat că, privit prin prisma caracterului său exclusiv, dreptul de proprietate „pare pentru titularul său ca un monopol", ceea ce semnifică împrejurarea că „terții nu au, în principiu, nicio parte din utilitatea lucrului care aparține altuia. Ei nu pot nici să îl întrebuințeze, nici să îl folosească, nici să dispună de el. Exclusivitatea se află în raport şi cu dreptul de reproducere fotografică", deoarece proprietarul „are un drept la imagine asupra bunurilor sale"[1].

Mai mult, după cum s-a spus în mod judicios, „caracterul exclusiv al dreptului de proprietate operează, mai ales, în raporturile cu autoritățile publice (...) cărora le este interzisă încălcarea monopolului proprietarului privind exercitarea dreptului de proprietate"[2]. De altfel, art. 136 alin. (5) din Constituția revizuită dispune că dreptul de proprietate privată este *inviolabil*, iar potrivit art. 44 alin. (1) şi (2) din Legea fundamentală, dreptul de proprietate, precum şi creanțele asupra statului sunt garantate, proprietatea privată fiind garantată şi ocrotită în mod egal de lege, indiferent de titular. Desigur, aşa cum precizează dispozițiile art. 556 NCC, dreptul de proprietate poate fi exercitat în limitele materiale ale obiectului său, iar limitarea exercițiului atributelor acestui drept trebuie să rezulte din lege sau din voința proprietarului, în acest din urmă caz, cu excepția situațiilor în care legea nu permite o astfel de limitare.

**50. Dreptul de proprietate este un drept perpetuu.** Se spune despre dreptul de proprietate că are acest caracter, deoarece el durează atâta vreme cât subzistă bunul care îi formează obiectul. Evident că *natura bunului* va influența acest caracter al dreptului de proprietate. Nimeni nu a susținut şi nu va susține vreodată caracterul perpetuu al dreptului de proprietate asupra unor bunuri consumptibile, căci ar fi un nonsens.

În realitate, *această caracteristică are un sens juridic propriu*[3]. Mai întâi, este de reținut că dreptul de proprietate nu are o durată limitată în timp, ci durează atâta vreme cât există bunul asupra căruia el se exercită. În acelaşi timp, el nu este un drept viager, ci se transmite prin succesiune. De asemenea, se poate transmite prin acte între vii şi va continua să existe în patrimoniul celui care îl dobândeşte.

În al doilea rând, el este perpetuu, pentru că există independent de exercitarea lui. Dacă legea nu îl obligă, proprietarul poate să nu uzeze de bun.

În al treilea rând, din moment ce dreptul de proprietate nu se pierde prin neuz, aceasta înseamnă că acțiunea cea mai energică prin care el are a fi apărat, anume acțiunea în revendicare, *este imprescriptibilă extinctiv*.

În sfârşit, considerăm că numai prin recunoaşterea caracterului său perpetuu, în anumite situații speciale, *se poate pune problema reconstituirii lui*.

[1] A se vedea O. Ungureanu, C. Munteanu, *op. cit.* (2005), p. 97.
[2] A se vedea V. Stoica, *op. cit.* (2009), p. 104.
[3] A se vedea J.-L. Bergel, M. Bruschi, S. Cimamonti, *op. cit.*, p. 102.

Este cunoscut faptul că formarea fostului drept de proprietate socialistă, de stat şi cooperatistă s-a realizat prin negarea dreptului de proprietate privată. Căderea regimurilor totalitare în fostele ţări socialiste europene a fost urmată firesc, în proporţii şi cu instrumente juridice diferite, de încercarea de reparare a marii nedreptăţi care a constituit-o această negare, fie prin restituirea în natură a bunurilor, fie prin adoptarea altor măsuri reparatorii[1]. Or, *nu se poate concepe, de principiu, reconstituirea dreptului de proprietate asupra unui bun fără a-i recunoaşte caracterul său perpetuu.*

[1] Pentru România, a se vedea, în special: dispoziţiile în materie cuprinse în Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cele ale Legii nr. 1 din 11 ianuarie 2000 pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole şi celor forestiere, solicitate potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991 şi ale Legii nr. 169/1997 (M. Of. nr. 8 din 12 ianuarie 2000), cele ale Legii nr. 10 din 8 februarie 2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată (M. Of. nr. 798 din 2 septembrie 2005); Legea nr. 247 din 19 iulie 2005 privind reforma în domeniile proprietăţii şi justiţiei, precum şi unele măsuri adiacente, în special Titlul I al acestei legi, ce are ca obiect modificarea şi completarea Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989; Legea nr. 165 din 16 mai 2013 privind măsurile pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau prin echivalent, a imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist în România (M. Of. nr. 278 din 17 mai 2013); a se vedea, de asemenea, I. Adam, *Legea nr. 10/2001. Regimul juridic aplicabil imobilelor preluate abuziv*, Ed. All Beck, Bucureşti, 2001, precum şi M. Nicolae, *Consideraţii asupra Legii nr. 1/2000 pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole şi a celor forestiere, solicitate potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991 şi ale Legii nr. 169/1997*, în Dreptul nr. 3/2000, p. 3 şi urm.

# Capitolul al IV-lea. Dreptul de proprietate privată

## *Secțiunea 1. Noțiuni generale. Definiție*

**51.** În cadrul sistemului raporturilor juridice de proprietate specifice unei economii de piață bazate pe libera inițiativă şi pe concurență, aşa cum este definită, prin art. 135 alin. (1) din Constituție, economia României, *proprietatea privată reprezintă forma dominantă de proprietate*. De altfel, este de reținut că, deşi art. 552 NCC dispune că sistemul nostru de drept civil cunoaşte două forme de proprietate, anume proprietatea publică şi proprietatea privată, textul imediat subsecvent – art. 553 – este consacrat unor principii generale privitoare la proprietatea privată, asupra cărora vom reveni ulterior pe larg, iar art. 554 determină regimul general al proprietății publice, pe care îl vom analiza în capitolul consacrat acestui tip de proprietate.

Într-adevăr, dacă proprietatea publică îşi are finalitățile sale incontestabile, nu mai puțin, bunurile care îi formează obiectul, ca principiu, *sunt scoase din circuitul civil general*.

Dimpotrivă, *bunurile proprietate privată nu numai că sunt în circuitul civil general, dar circulația lor rapidă, punerea lor imediată în valoare sunt de natură să asigure însăşi vigoarea unei economii de tip concurențial*. Din acest punct de vedere, potrivit art. 553 alin. (4) NCC, bunurile obiect al proprietății private, indiferent de titular, *sunt şi rămân în circuitul civil*, dacă prin lege nu se dispune altfel. Aceste bunuri pot fi înstrăinate, pot face obiectul unei urmăriri silite şi pot fi dobândite prin orice mod prevăzut de lege.

Acestea sunt, printre altele, rațiunile pentru care dreptul de proprietate privată constituie obiectul unui regim de protecție de ordin constituțional. Astfel, aşa după cum am mai arătat, potrivit art. 44 alin. (1) din Constituție, *dreptul de proprietate privată şi creanțele asupra statului sunt garantate*. Apoi, art. 136 alin. (5) din Constituție dispune *că proprietatea privată este*, în condițiile legii organice, *inviolabilă*.

De asemenea, potrivit art. 44 alin. (2) din Constituție, proprietate privată este garantată şi ocrotită în mod egal de lege, *indiferent de titular*.

Reamintim că, potrivit Constituției, *nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică*, stabilită potrivit legii, *cu dreaptă şi prealabilă despăgubire*, iar dacă pentru lucrări de interes general autoritatea publică poate folosi subsolul oricărei proprietăți imobiliare, *aceasta are obligația de a-l despăgubi pe proprietar pentru daunele aduse solului, plantațiilor sau construcțiilor, precum şi pentru alte daune imputabile autorității* [art. 44 alin. (3) şi (5) din Constituție]. Tot ca o garanție de ordin constituțional trebuie privită şi *modalitatea stabilirii* despăgubirilor pentru limitările dreptului de proprietate amintite mai sus. Într-adevăr, *acestea se stabilesc de comun acord cu proprietarul* sau, *în caz de divergență, prin hotărâre judecătorească* [art. 44 alin. (6) din Constituție].

De asemenea, art. 44 alin. (4) din Constituție interzice în mod expres naționalizarea sau orice alte măsuri de trecere silită în proprietate publică a unor bunuri pe baza apartenenței sociale, etnice, religioase, politice sau de altă natură discriminatorie a titularilor.

Potrivit dispozițiilor constituționale, averea dobândită licit nu poate fi confiscată, iar caracterul licit al dobândirii averii este prezumat [art. 44 alin. (8)].

În acelaşi timp, Constituția dispune, de principiu, că dreptul de proprietate privată obligă la respectarea sarcinilor privind protecția mediului şi asigurarea bunei vecinătăți, precum şi la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii ori obiceiului, revin proprietarului [art. 44 alin. (7)]. Această dispoziție este preluată practic în termeni identici şi de art. 603 NCC[1].

În strânsă corelație cu protecția acordată proprietății private, Constituția, prin art. 46, garantează *dreptul la moştenire.*

De asemenea, recunoscând importanța dreptului de proprietate în general, deci şi aceea a dreptului de proprietate privată, legea fundamentală prevede că regimul proprietății, fără distincție, este reglementat prin lege organică [art. 73 alin. (3) lit. m)].

**52.** Ca regulă generală, *dreptul de proprietate privată poate aparține oricărui subiect de drept: statul, unitățile sale administrativ-teritoriale, subiectele de drept de tip asociativ, cultele religioase, persoanele fizice.*

Cu privire la *obiect*, ca regulă generală, ea poate avea ca obiect *orice bun*, cu excepția acelor bunuri care, numai *prin natura lor, nu şi prin destinația legii*, fac parte din domeniul public al statului sau al entităților sale teritoriale. Facem această precizare, deoarece considerăm că bunuri din categoria celor care, *prin destinația legii*, fac parte din domeniul public al statului sau al unităților sale administrativ-teritoriale *pot forma şi obiect al dreptului de proprietate privată*. Evident, nu avem în vedere *acelaşi bun*, ci bunuri *din aceeaşi categorie.*

De altfel, art. 553 alin. (1) NCC precizează că pot forma obiect al dreptului de proprietate privată toate bunurile de uz ori de interes privat ce aparțin persoanelor fizice, persoanelor juridice de drept privat sau de drept public, inclusiv bunurile care alcătuiesc domeniul privat al statului şi al unităților sale administrativ-teritoriale.

Din cele de mai sus şi cu luarea în considerare a dispozițiilor art. 555 NCC, pe care le-am amintit anterior, rezultă că putem defini dreptul de proprietate privată ca fiind *acel drept subiectiv ce aparține persoanelor fizice, persoanelor juridice, statului sau unităților administrativ-teritoriale asupra oricărui bun, cu excepția celor aflate exclusiv în proprietate publică, bunuri asupra cărora titularul exercită posesia, folosința şi dispoziția, în putere proprie şi în interes propriu, însă în limitele determinate de lege*[2].

---

[1] Din acest punct de vedere, credem că, dintr-o inadvertență, art. 603 NCC este enumerat de art. 59 din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil printre textele care nu se aplică situațiilor juridice născute anterior intrării în vigoare a acestuia; în definitiv, norma cuprinsă în art. 44 alin. (7) din Constituție poate fi considerată ca fiind de aplicare directă. Oricum, această observație este de ordin pur teoretic.

[2] A se vedea şi O. UNGUREANU, C. MUNTEANU, *Conținutul şi definiția dreptului de proprietate privată în lumina noului Cod civil*, în R.R.D.P. nr. 3/2013, p. 102 şi urm.

## *Secțiunea a 2-a. Subiectele dreptului de proprietate privată*

**53. Enumerare.** Aşa după cum am arătat mai sus, pot fi subiecte ale dreptului de proprietate privată persoanele fizice, persoane juridice de drept privat şi alte asemenea subiecte colective, precum şi statul şi unitățile sale administrativ-teritoriale.

Se poate vedea cu uşurință că există *subiecte colective* ale dreptului de proprietate privată: persoanele juridice de drept privat şi entități juridice asemănătoare, cum ar fi cultele religioase şi altele asemenea[1], statul şi unitățile sale administrativ-teritoriale, după cum acest drept poate aparține persoanelor fizice, ca *subiecte individuale*.

### §1. Persoanele fizice ca subiecte ale dreptului de proprietate privată

**54. Principii generale.** Atunci când discutăm despre persoanele fizice ca subiecte ale dreptului de proprietate privată, credem că se pot reține două principii generale.

Un prim principiu este acela că în dreptul nostru civil *orice persoană fizică este subiect al dreptului de proprietate privată*, cu aptitudinea de a dobândi drepturi patrimoniale chiar din momentul concepției sale, potrivit cunoscutei reguli *infans conceptus pro nato habetur*.

Un al doilea principiu priveşte obiectul dreptului de proprietate privată şi are a fi formulat în sensul că *orice bun poate forma obiect al dreptului de proprietate privată*: bunuri imobile, precum terenuri şi construcții de orice fel, bunuri mobile corporale, indiferent de valoarea lor, bunuri mobile incorporale, precum acțiuni ale societăților, obligațiuni ale acestora, titluri de credit, devize etc.

**55. Precizări.** În stadiul actual al legislației noastre în materie, legislație ce are în vedere atât dispozițiile constituționale succesive pertinente, cât şi normele legale adoptate pe baza acestor dispoziții, principiile mai sus expuse impun anumite precizări. Astfel, în primul rând, de la principiul că orice bun poate forma obiect al dreptului de proprietate privată există o singură excepție şi ea priveşte bunurile care nu pot forma obiect al acestui drept.

Într-adevăr, am arătat în mai multe rânduri că, din moment ce bunurile enumerate în art. 136 alin. (3) din Constituție pot forma *exclusiv* obiect al dreptului de proprietate publică, *ele nu pot forma obiect al dreptului de proprietate privată*.

În al doilea rând, este de observat că o situație specială este dată de problema dobândirii dreptului de proprietate asupra terenurilor de către străini şi apatrizi în România, problemă privitor la care reglementările legale au cunoscut o anumită evoluție.

---

[1] Pentru unele subiecte colective ad-hoc ale dreptului de proprietate privată, a se vedea S. VĂCĂRUŞ, *Obştile de moşneni, obştile de răzeşi, comunitățile grănicereşti de avere şi composesoratele ca subiecte de drept, în lumina legislației fondului funciar*, în Dreptul nr. 10/2000, p. 16 şi urm.

Într-adevăr, potrivit art. 41 alin. (2) teza a II-a din Constituția originară, *cetățenii străini și apatrizii nu puteau dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor*, se subînțelege, *în România*.

Aceeași interdicție era reluată în legea specială care reglementa regimul juridic al circulației juridice a terenurilor, Legea nr. 54/1998, în art. 3 alin. (1); alin. (2) al aceluiași text preciza că „persoanele fizice care au cetățenie română și domiciliul în străinătate pot dobândi, în România, prin acte juridice între vii și prin moștenire, terenuri de orice fel".

Așadar, atât textul constituțional originar, cât și cel al art. 3 alin. (1) din Legea nr. 54/1998 instituiau *o incapacitate specială în ceea ce îi privește pe străini și pe apatrizi*, cărora li se interzicea dobândirea de terenuri în România, oricare ar fi fost categoria de folosință a acestora[1]. Incapacitatea astfel instituită avea în vedere *orice mijloc juridic de dobândire* a terenurilor, fie că era vorba despre acte între vii sau pentru cauză de moarte, fie că era vorba despre uzucapiune sau accesiune naturală.

Din moment ce interdicția analizată se referea expres la dobândirea *dreptului de proprietate* asupra terenurilor, se deducea că cetățenii străini și apatrizii puteau dobândi *dezmembrăminte* ale proprietății, precum uzufructul, uzul, servitutea și superficia.

Această interdicție nu avea cum să pună în discuție însăși capacitatea succesorală a cetățenilor străini și a apatrizilor în România, astfel că ei puteau avea calitatea de moștenitori ai unui cetățean român. Dacă în moștenirea pe care acesta din urmă o lasă se afla și un teren situat în România, iar, în calitate de moștenitor, era chemat la succesiune un apatrid sau un străin, din moment ce legea interzicea dobândirea, și pe această cale, a terenului, se punea problema de a se ști ce se întâmpla cu acest teren în lipsa unor moștenitori români. Controversată încă sub imperiul primei Constituții moderne a României din timpul domnitorului Al.I. Cuza, soluția propusă sub imperiul dispozițiilor mai sus evocate a fost aceea ca, într-o asemenea situație, terenurile respective să fie dobândite în proprietatea privată a statului, cu plata unei despăgubiri care să reprezinte echivalentul valorii de piață a terenului.

Din moment ce legea nu desemna vreo autoritate statală care să preia terenul și să plătească despăgubirea, prin aplicarea normelor generale în materie, statul urma să fie reprezentat în toate aceste operațiuni juridice prin Ministerul de Finanțe[2].

În caz de litigiu între părți, competența soluționării lui se considera a reveni instanțelor judecătorești de drept comun.

---

[1] S-a observat că legea nu făcea nicio precizare privitoare la cetățenii români cu domiciliul în România; o asemenea precizare ar fi apărut ca fiind inutilă, considerându-se totuși că acuratețea redactării unui text de principiu ar fi impus formularea ipotezei cuprinse în art. 3 alin. (2) din Legea nr. 54/1998, în prezent abrogată, în sensul că cetățenii români, indiferent dacă au domiciliul în țară sau în străinătate, pot dobândi terenuri de orice fel în România. A se vedea C.L. POPESCU, *Posibilitatea persoanelor fizice sau juridice care nu au cetățenia, respectiv naționalitatea română, de a fi titulare ale dreptului de proprietate asupra terenurilor în România*, în Dreptul nr. 8/1998, p. 41.

[2] Cu privire la situația analizată, a se vedea FR. DEAK, *Moștenirea legală*, Ed. Actami, București, 1994, p. 17-19; E. CHELARU, *op. cit.*, p. 94-95.

Dacă moştenirea era compusă numai din terenuri şi, pe lângă cetăţeanul străin sau apatrid, aveau calitatea de moştenitor şi cetăţeni români, aceştia urmau să dobândească terenurile, dar aveau a fi obligaţi la despăgubirea corespunzătoare a cetăţeanului străin sau a apatridului în cauză.

Problema în discuţie a primit o cu totul altă reglementare, mai întâi prin dispoziţiile cuprinse în Constituţia revizuită în anul 2003, apoi prin acte normative subsecvente. Într-adevăr, în prezent, art. 44 alin. (2) teza a II-a din Constituţia republicată prevede că „Cetăţenii străini şi apatrizii pot dobândi dreptul de proprietate privată asupra terenurilor numai în condiţiile rezultate din aderarea României la Uniunea Europeană şi din alte tratate internaţionale la care România este parte, pe bază de reciprocitate, în condiţiile prevăzute prin legea organică, precum şi prin moştenire legală".

În mod logic, prevederile restrictive în materie ce erau cuprinse în Legea nr. 54/1998 privind circulaţia juridică a terenurilor au fost abrogate împreună cu întreaga lege, prin dispoziţiile art. 8 din Titlul X, intitulat „Circulaţia juridică a terenurilor", al Legii nr. 247/2005, care, în art. 3 din acelaşi titlu, dispunea că „cetăţenii străini şi apatrizii, precum şi persoanele juridice străine pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor în România, în condiţiile legii speciale".

Legea specială despre care vorbesc atât prevederile art. 44 alin. (2) teza a II-a din Constituţie, cât şi cele ale art. 3 din Titlul X al Legii nr. 247/2005 mai sus evocate este Legea nr. 312 din 10 noiembrie 2005 privind dobândirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor de către cetăţenii străini şi apatrizi, precum şi de către persoanele juridice străine[1].

Pentru a avea o vedere de ansamblu asupra materiei, vom analiza dispoziţiile acestei legi atunci când, mai jos, vom examina regimul juridic al circulaţiei terenurilor în ţara noastră.

În sfârşit, menţionăm şi o interdicţie legală care îi priveşte pe *cetăţenii români*. Într-adevăr, potrivit art. 26 din O.U.G. nr. 88/1997, cu modificările ulterioare, în cadrul procesului de privatizare a societăţilor la care statul ori o autoritate publică locală este acţionar majoritar, nu au dreptul să participe reprezentanţii instituţiilor publice implicate în adunările generale ale acţionarilor, membrii consiliului de administraţie şi directorii executivi ai societăţilor sau ai regiilor autonome vânzătoare.

## §2. Persoanele juridice de drept privat

**56. Caracterizare generală.** Persoanele juridice de drept privat reprezintă, atât în privinţa numărului lor, cât şi în privinţa conţinutului activităţii şi, pe cale de consecinţă, a mărimii patrimoniului pus în valoare, o categorie deosebit de importantă pentru viaţa economică şi socială a ţării. Toate persoanele juridice de drept privat: societăţi reglementate de Legea nr. 31/1990, forme de asociere cu scop lucrativ, forme de asociere profesională, asociaţii cu scopuri nelucrative sau de binefacere, alte organizaţii caritabile, asociaţii culturale şi sportive, culte religioase, organizaţii neguvernamentale etc., *sunt subiecte ale dreptului de proprietate privată*.

Obiectul acestui drept îl constituie bunurile din patrimoniul lor, oricare ar fi cuprinderea lor valorică.

[1] M. Of. nr. 1008 din 14 noiembrie 2005.

În privința bunurilor care pot forma obiect al dreptului de proprietate privată al persoanelor juridice, trebuie să facem câteva precizări.

O primă precizare este aceea că *nu pot forma obiect al dreptului de proprietate privată al persoanelor juridice de drept privat* bunurile care sunt *exclusiv* proprietate publică, astfel cum sunt ele prevăzute în art. 136 alin. (3) din Constituție.

O a doua precizare cu caracter istoric are a fi făcută în raport de dispoziția ce era cuprinsă în art. 3 alin. (3) din Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor, potrivit cu care „*persoanele juridice străine nu pot dobândi terenuri în România prin acte juridice între vii sau pentru cauză de moarte*", lege în prezent abrogată.

Şi această dispoziție era în deplină concordanță cu cea conținută în art. 41 alin. (2) partea finală din Constituția originară din anul 1991, care interzicea străinilor şi apatrizilor să dobândească dreptul de proprietate asupra terenurilor în România. Sub acest regim constituțional în materie, Curtea Constituțională a decis în mai multe rânduri că, deşi persoanele juridice străine nu sunt nemijlocit desemnate prin reglementarea constituțională amintită, este neîndoielnic faptul că nici acestea, indiferent unde şi-ar avea sediul, nu pot dobândi, în proprietate, terenuri în România[1].

O a treia precizare, de această dată de ordin general, este legată de *capacitatea de folosință a persoanelor juridice*. Într-adevăr, dacă, potrivit art. 206 alin. (1) NCC, persoana juridică poate avea orice drepturi şi obligații civile, afară de cele care, prin natura lor sau potrivit legii, nu pot aparține decât persoanei fizice, cel de-al doilea alineat al aceluiaşi text dispune că persoanele juridice fără scop lucrativ nu pot avea decât acele drepturi şi obligații civile necesare pentru realizarea scopului stabilit prin lege, actul de constituire sau statut. Aşadar, în privința acestei din urmă categorii de persoane juridice, se aplică principiul specialității capacității lor de folosință. Aceasta înseamnă că ele pot avea în proprietate privată bunuri care servesc realizării scopului pentru care au fost înființate.

În sfârşit, nu sunt de exclus anumite *incapacități speciale* privitoare la dobândirea unor bunuri chiar de către persoanele juridice de drept privat.

**57. Societățile române reglementate de Legea nr. 31/1990.** Acestea sunt cele mai importante persoane juridice cu scop lucrativ ca subiecte ale dreptului de proprietate privată. Ele pot fi cu capital de stat, cu capital privat sau cu capital de stat şi privat şi se pot organiza în oricare dintre formele prevăzute de lege: societate în nume colectiv, societate în comandită simplă, societate pe acțiuni, societate în comandită pe acțiuni şi societate cu răspundere limitată (art. 2 din Legea nr. 31/1990 a societăților, republicată[2], cu modificările ulterioare). În principiu, sunt formate din mai multe persoane fizice sau juridice, dar pot fi şi unipersonale. Astfel, art. 13 din Legea nr. 31/1990 permite înființarea de societăți cu răspundere limitată cu un singur asociat, iar potrivit art. 14 alin. (1) din aceeaşi lege, o persoană fizică sau o persoană juridică nu poate fi asociat unic decât într-o singură societate cu răspundere limitată.

---

[1] A se vedea Decizia nr. 342/1997 (M. Of. nr. 333 din 27 noiembrie 1997); Decizia nr. 73/1997 (M. Of. nr. 75 din 29 aprilie 1997).

[2] M. Of. nr. 1066 din 17 noiembrie 2004.

**58. Societăţile agricole.** Legea nr. 36 din 30 aprilie 1991 privind societăţile agricole şi alte forme de asociere în agricultură[1], cu modificările ulterioare, după ce în art. 3 prevede că proprietarii de terenuri agricole pot constitui societăţi, conform dispoziţiilor cuprinse în legea generală în materie (Legea nr. 31/1990), prin art. 4 instituie posibilitatea asocierii lor *în societăţi agricole cu personalitate juridică.* Acestea sunt societăţi de tip privat, cu capital variabil, cu un număr nelimitat şi variabil de asociaţi, având ca obiect exploatarea pământului şi a mijloacelor de muncă folosite în agricultură[2].

De asemenea, ele pot realiza şi investiţii de interes agricol. Societatea agricolă nu are caracter comercial (art. 5 din Legea nr. 36/1991).

Ca persoane juridice de drept privat, societăţile agricole au, *în proprietate privată* sau *în folosinţă*, utilaje, alte mijloace materiale şi băneşti, precum şi animale aduse de asociaţi şi *numai în folosinţă terenurile agricole ale asociaţilor, care păstrează dreptul de proprietate asupra acestora* (art. 6).

**59. Organizaţiile cooperatiste.** Un alt subiect colectiv al dreptului de proprietate privată îl reprezintă *organizaţiile asociative economice de tip cooperatist.* Cooperaţia reprezintă un sector specific al economiei, care funcţionează prin societăţi cooperative şi alte forme de asociere a acestora la nivel teritorial şi naţional, reglementate prin Legea nr. 1 din 21 februarie 2005 privind organizarea şi funcţionarea cooperaţiei[3]. Societăţile cooperative sunt agenţi economici cu capital privat, fiind constituite ca asociaţii autonome de persoane fizice şi/sau juridice, în scopul promovării intereselor economice, sociale şi culturale ale membrilor cooperatori (art. 7 din lege). De asemenea, cooperativele-instituţii de credit se constituie ca asociaţii autonome de persoane fizice unite voluntar în scopul îndeplinirii nevoilor şi aspiraţiilor comune economice, sociale şi culturale, a căror activitate se desfăşoară cu precădere pe principiul într-ajutorării membrilor cooperatori[4].

Societatea cooperativă este *titulara dreptului de proprietate privată asupra bunurilor din patrimoniul ei* (art. 64 din Legea nr. 1/2005) şi orice înstrăinare sau transmitere a folosinţei imobilizărilor corporale, care sunt proprietatea societăţii cooperative, se poate realiza numai cu plată, membrii cooperatori putând avea un drept de preempţiune, respectiv de preferinţă (art. 65 din Legea nr. 1/2005).

Tributar reglementărilor anterioare[5] şi adoptat înaintea Constituţiei din 1991, Decretul-lege nr. 66/1990 privind organizarea şi funcţionarea cooperaţiei meşteşugăreşti, prin art. 21-22, instituia un regim derogatoriu de la dreptul comun pentru bunurile proprietatea cooperativelor meşteşugăreşti, declarându-le imprescriptibile şi insesizabile. În mod judicios, Curtea Constituţională a statuat în sensul că aceste dispoziţii au a fi considerate abrogate în temeiul art. 150 din Constituţia originară,

[1] M. Of. nr. 97 din 6 mai 1991.

[2] Cu privire la alte forme de punere în valoare a bunurilor agricole, inclusiv terenurile, a se vedea O.U.G. nr. 108/2001 privind exploataţiile agricole (M. Of. nr. 352 din 30 iunie 2001), aprobată prin Legea nr. 166/2002 (M. Of. nr. 256 din 16 aprilie 2002).

[3] Republicată în M. Of. nr. 368 din 20 mai 2014.

[4] A se vedea art. 333 şi urm. din O.U.G. nr. 99/2006 privind instituţiile de credit şi adecvarea capitalului (M. Of. nr. 1027 din 27 decembrie 2006).

[5] A se vedea Legea nr. 14/1968 privind organizarea şi funcţionarea cooperaţiei meşteşugăreşti, abrogată expres prin art. 36 din Decretul-lege nr. 66/1990.

în prezent art. 154 din Constituția revizuită, cu motivarea că proprietatea organizațiilor cooperației meşteşugăreşti este o proprietate privată, supusă regimului constituțional general de ocrotire a proprietății private, astfel cum rezultă din art. 135 şi art. 41 alin. (2) din Legea fundamentală originară[1].

**60. Asociațiile şi fundațiile.** Potrivit O.G. nr. 26 din 30 ianuarie 2000[2], cu modificările ulterioare, persoanele fizice şi persoanele juridice care urmăresc desfăşurarea unor activități de interes general sau în interesul unor colectivități ori, după caz, în interesul lor personal nepatrimonial pot constitui asociații ori fundații, *ca persoane juridice de drept privat, fără scop lucrativ* (art. 1)[3].

Ordonanța prevede posibilitatea ca o asociație sau o fundație să poată fi recunoscută de Guvernul României ca fiind *de utilitate publică*, cu întrunirea unor condiții speciale.

Asociațiile şi fundațiile sunt – ca persoane juridice – titulare ale dreptului de proprietate asupra bunurilor din patrimoniul lor. De altfel, legea impune ca actul constitutiv al asociației, care, sub sancțiunea nulității absolute, trebuie încheiat în formă autentică, să cuprindă, sub aceeaşi sancțiune, *patrimoniul inițial al asociației.* Activul patrimonial trebuie să fie în valoare de cel puțin un salariu minim brut pe economie la data constituirii asociației şi este alcătuit din aportul în natură şi/sau în bani al asociaților. Statutul asociației trebuie să cuprindă, în mod obligatoriu, sub sancțiunea nulității, categoriile de resurse patrimoniale ale asociației şi destinația bunurilor în caz de dizolvare.

Asociația îşi poate constitui filiale ca structuri teritoriale, titulare ale unui patrimoniu distinct de cel al asociației (art. 13).

**61.** La rândul ei, fundația este un subiect de drept ce se înființează de una sau mai multe persoane care, pe baza unui act juridic între vii ori pentru cauză de moarte, *constituie un patrimoniu afectat, în mod permanent şi irevocabil, realizării unui scop de interes general sau*, după caz, *al unor colectivități* (art. 15 din O.G. nr. 26/2000). Activul patrimonial inițial al fundației trebuie să includă bunuri în natură şi în numerar, a căror valoare totală să fie de cel puțin 100 de ori salariul minim brut pe economie, la data constituirii acesteia.

Prin derogare, activul patrimonial inițial al fundației poate fi în valoare totală de cel puțin 20 de ori salariul minim brut pe economie, dacă scopul ei exclusiv, sub sancțiunea dizolvării pe cale judecătorească, este efectuarea operațiunilor de colectare de fonduri care să fie la dispoziția unor asociații sau fundații, în vederea

---

[1] A se vedea Decizia nr. 184/1998 (M. Of. nr. 35 din 28 ianuarie 1999). Deşi sesizarea Curții a privit numai insesizabilitatea bunurilor cooperativelor meşteşugăreşti, considerăm că raționamentul jurisdicției constituționale priveşte, în egală măsură, pentru identitate de rațiune, şi imprescriptibilitatea acestora.

[2] M. Of. nr. 39 din 31 ianuarie 2000. Menționăm că prin această ordonanță a fost abrogată expres Legea nr. 21/1924 pentru persoanele juridice, cu modificările ulterioare. Recent, ordonanța a fost modificată prin Legea nr. 145 din 23 iulie 2012 (M. Of. nr. 517 din 26 iulie 2012), prin Legea nr. 76 din 24 mai 2012 pentru punerea în aplicare a noului Cod de procedură civilă şi prin Legea nr. 22 din 13 martie 2014 (M. Of. nr. 188 din 17 martie 2014).

[3] Cu privire la aceste subiecte de drept, a se vedea R. Dimitriu, *Discuții în legătură cu Ordonanța Guvernului nr. 26/2000 cu privire la asociații şi fundații*, în Dreptul nr. 5/2000, p. 3 şi urm.

realizării de programe determinate (art. 15). Dacă fundaţia dobândeşte personalitate juridică după decesul fondatorului, efectele liberalităţilor făcute de acesta în favoarea fundaţiei anterior constituirii ei se vor produce de la data actului constitutiv, pentru fundaţiile înfiinţate prin acte între vii, şi de la data morţii testatorului, pentru fundaţiile înfiinţate prin testament [art. 19 alin. (3) din O.G. nr. 26/2000].

**62. Cultele religioase.** Până în anul 2006, cadrul legislativ al organizării cultelor religioase în România era dat de Decretul nr. 177 din 4 august 1948 privind regimul general al cultelor religioase[1], în prezent abrogat. Potrivit art. 28 din acest act normativ, cultele religioase recunoscute *erau persoane juridice*. Aceeaşi calitate o aveau şi părţile lor componente locale, care aveau numărul legal de membri prevăzut de legea persoanelor juridice, precum şi aşezămintele, asociaţiile, ordinele şi congregaţiile prevăzute de statutele lor de organizare, dacă acestea din urmă s-au conformat legii persoanelor juridice[2]. Din art. 29 din acelaşi act normativ rezulta că bunurile mobile şi imobile ale cultelor religioase, ale diferitelor lor părţi constitutive, ale aşezămintelor, ale asociaţiilor, ale ordinelor şi ale congregaţiilor erau proprietatea privată a acestora şi erau puse în valoare potrivit dispoziţiilor cuprinse în statutul fiecărui asemenea subiect de drept privat.

Prin Legea nr. 489/2006 privind libertatea religioasă şi regimul general al cultelor[3] a fost definit cadrul legal al exercitării dreptului fundamental la libertatea de gândire, de conştiinţă şi religioasă în ţara noastră, potrivit Constituţiei şi tratatelor internaţionale la care România este parte (art. 1 din lege). Potrivit art. 27 alin. (1) din Legea nr. 489/2006, cultele recunoscute şi unităţile lor de cult pot avea şi dobândi, în proprietate sau în administrare, bunuri mobile şi imobile, asupra cărora pot exercita dreptul de dispoziţie, în conformitate cu statutele proprii. De asemenea, legea prevede că asociaţiile religioase, ca forme de manifestare a libertăţii de religie, dobândesc personalitate juridică prin înscrierea lor în Registrul asociaţiilor religioase instituit la grefa judecătoriei în a cărei circumscripţie teritorială îşi au sediul şi *au un patrimoniu propriu*, care este alcătuit din aportul în natură sau în bani al asociaţilor. Legea impune condiţia ca valoarea patrimoniului *iniţial* al acestor asociaţii să fie cel puţin la nivelul a două salarii brute pe economie [art. 41 alin. (2) lit. a)].

## §3. Statul şi unităţile sale administrativ-teritoriale ca subiecte ale dreptului de proprietate privată

**63. Statul şi unităţile administrativ-teritoriale** au calitatea de subiecte ale dreptului de proprietate privată.

Deşi art. 136 alin. (2) din Constituţia revizuită dispune că proprietatea publică aparţine statului sau unităţilor administrativ-teritoriale, nu se poate spune că aceste subiecte de drept public nu pot fi şi titulare ale dreptului de proprietate privată.

[1] Publicat în M. Of. nr. 178 din 4 august 1948, corectat prin rectificarea apărută în M. Of. nr. 204 din 3 septembrie 1948.

[2] S-au avut în vedere dispoziţiile Legii nr. 21/1924 privitoare la persoanele juridice, în vigoare la acea dată, în prezent abrogate prin O.G. nr. 26/2000.

[3] Republicată în M. Of. nr. 201 din 21 martie 2014.

Aceasta, pe de o parte. Pe de altă parte, dispoziţii cuprinse în legi organice se referă direct la *domeniul privat* al statului şi al unităţilor administrativ-teritoriale, deci la proprietatea privată a acestor subiecte de drept.

Astfel, art. 6 din Legea nr. 18/1991 privitoare la fondul funciar dispune că *domeniul privat al statului* şi, respectiv, *al comunelor, oraşelor, municipiilor şi al judeţelor este alcătuit din terenuri, altele decât cele care, prin natura lor sau prin destinaţia legii,* fac parte din domeniul public al subiectelor de drept enumerate, *aflate sau intrate în proprietatea lor prin căile şi modurile prevăzute de lege.* El este supus dispoziţiilor de *drept comun,* dacă prin lege nu se prevede altfel.

La rândul ei, Legea nr. 215/2001 a administraţiei publice locale, republicată, prevede că *domeniul privat* al unităţilor administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri mobile şi imobile, altele decât cele care aparţin domeniului public, intrate în proprietatea acestora prin modalităţile prevăzute de lege. Ele sunt supuse dispoziţiilor de drept comun, dacă prin lege nu se prevede altfel (art. 121 din Legea nr. 215/2001).

În sfârşit, menţionăm că, după ce art. 859 alin. (1) NCC enumeră bunurile ce constituie obiect exclusiv al dreptului de proprietate publică, alin. (2) al aceluiaşi text prevede că celelalte bunuri ce aparţin statului ori unităţilor sale administrativ-teritoriale fac parte, după caz, din domeniul public *sau din domeniul privat al acestora,* însă numai dacă au fost, la rândul lor, dobândite prin unul dintre modurile prevăzute de lege.

**64. Obiectul dreptului de proprietate privată al statului şi al unităţilor sale administrativ-teritoriale.** Principiul general în această materie este înscris în art. 4 din Legea nr. 213 din 17 noiembrie 1998 privind bunurile proprietate publică[1], potrivit cu care *domeniul privat al statului sau al entităţilor sale teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lor* şi care nu fac parte din domeniul public. Asupra acestor bunuri statul sau unităţile administrativ-teritoriale au drept de proprietate privată.

Astfel, terenurile proprietatea statului care se aflau în exploatarea fostelor cooperative agricole de producţie, rămase neatribuite după încheierea procedurilor legale de reconstituire a dreptului de proprietate, trec în domeniul privat al comunei, al oraşului sau al municipiului [art. 31 alin. (2) din Legea nr. 18/1991]. Sau, potrivit art. 33 din Legea nr. 18/1991, terenurile provenite din fostele izlazuri comunale – pajişti şi terenuri arabile – care s-au aflat în folosinţa fostelor cooperative agricole de producţie trec în proprietatea privată a comunelor, oraşelor sau, după caz, a municipiilor şi în administrarea primăriilor, urmând a fi folosite ca păşuni comunale şi pentru producerea de furaje şi de seminţe pentru culturi furajere.

**65.** Bunurile din patrimoniul regiilor autonome şi al societăţilor cu capital de stat sunt proprietatea acestora, astfel că ele nu pot face parte din proprietatea privată a statului sau a entităţilor sale teritoriale.

Într-adevăr, am mai arătat că, potrivit art. 5 din Legea nr. 15/1990 privind reorganizarea unităţilor economice de stat ca regii autonome şi societăţi comerciale, cu modificările ulterioare, regiile autonome sunt proprietare ale bunurilor din patrimo-

[1] M. Of. nr. 448 din 24 noiembrie 1998.

niul lor şi exercită asupra acestora posesia, folosinţa şi dispoziţia, în condiţiile stabilite de lege. De asemenea, art. 20 alin. (2) din aceeaşi lege dispune că societăţile reglementate de Legea nr. 31/1990 sunt proprietare ale bunurilor din patrimoniul lor, cu excepţia celor dobândite cu alt titlu.

Aşa fiind, nu se poate vedea cum, asupra aceloraşi bunuri, ar putea exista şi dreptul de proprietate privată al regiilor autonome şi al societăţilor (comerciale) şi dreptul de proprietate privată al statului sau al entităţilor sale teritoriale, după caz[1].

De altfel, în mod judicios a reţinut Curtea Supremă de Justiţie că, numai cu încălcarea flagrantă a dreptului de proprietate, dobândit de reclamanta dintr-o acţiune în baza art. 20 din Legea nr. 15/1990, şi cu depăşirea propriei competenţe, Guvernul României a dispus transferul spaţiilor comerciale din patrimoniul acesteia în patrimoniul altei societăţi cu capital majoritar de stat, astfel că respectiva hotărâre de Guvern a fost anulată[2].

Tot astfel, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a decis că o hotărâre a Guvernului României prin care s-a dispus trecerea unui teren din patrimoniul reclamantei, societate pe acţiuni cu capital majoritar de stat, în proprietatea statului fără plata vreunei despăgubiri, „cu titlu de reparaţiune” şi „fără nicio explicaţie ori justificare suficientă din partea autorităţilor naţionale şi fără ca Guvernul să poată invoca o bază legală de natură a autoriza o eventuală «gestionare directă» a patrimoniului reclamantei, chiar dacă statul avea o participare majoritară la capitalul acesteia, reprezintă o încălcare a dreptului ei de proprietate, protejat de dispoziţiile art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenţie”[3].

**66. Formarea domeniului privat.** Deşi, în principal, subiecte de drept public învestite cu autoritatea necesară realizării organizării funcţiilor specifice de drept public, statul şi unităţile administrativ-teritoriale sunt, ca titulare ale dreptului de proprietate privată, şi *subiecte de drept civil* şi, în această calitate, participante la raporturi juridice civile. Ca atare, în cadrul unor asemenea raporturi, pot dobândi dreptul de proprietate privată asupra unor bunuri: vânzare-cumpărare, donaţii, schimb, legat, uzucapiune, accesiune şi altele, cum ar putea fi contractele nenumite.

În acelaşi timp, s-a arătat că există şi *moduri specifice* de dobândire a dreptului de proprietate privată a statului, care nu se întâlnesc în privinţa altor subiecte de drept privat[4], cum ar fi dobândirea, în condiţiile legii[5], a bunurilor fără stăpân sau abandonate, a moştenirilor vacante (art. 1135-1140 NCC), prin dezafectarea unor bunuri proprietate publică şi prin exercitarea, în anumite situaţii, a dreptului de preempţiune recunoscut statului, cum ar fi cel reglementat de art. 36 alin. (1) din Le-

[1] În sens contrar, a se vedea I. ADAM, *Regimul juridic al dobândirii şi al înstrăinării imobilelor – terenuri şi construcţii*, Ed. Europa Nova, Bucureşti, 1996, p. 10.

[2] A se vedea C.S.J., s. cont. adm., dec. nr. 210 din 3 februarie 1999, în Dreptul nr. 8/1999, p. 142.

[3] A se vedea C.E.D.O., Hotărârea din 22 martie 2011, cauza *S.C. Granitul S.A. c. României*, nepublicată, www.echr.coe.int.

[4] A se vedea C. OPRIŞAN, *Regimul general al proprietăţii în România*, în S.D.R. nr. 1/1995, p. 26.

[5] A se vedea O.G. nr. 14/2007 pentru reglementarea modului şi condiţiilor de valorificare a bunurilor intrate, potrivit legii, în proprietatea privată a statului, republicată (M. Of. nr. 694 din 23 septembrie 2014).

gea nr. 182/2000 privind protejarea patrimoniului cultural național mobil, republicată, care instituie un drept de preempțiune în favoarea statului, în ipoteza vânzării unor bunuri culturale proprietate privată, *clasate ca bunuri de tezaur.*

Din punctul de vedere al regimului juridic al bunurilor proprietate privată aparținând statului ori unităților administrativ-teritoriale, în principiu nu există nicio deosebire față de cel de drept comun aplicabil dreptului de proprietate având ca titular persoane fizice sau persoane juridice de drept privat. În acest sens, reamintim că, potrivit art. 44 alin. (2) din Constituție, proprietatea privată *este garantată şi ocrotită în mod egal, indiferent de titular.* După cum s-a observat în literatura noastră juridică de specialitate mai veche, cu referire la bunurile din domeniul privat al statului sau al „stabilimentelor publice şi comunale", acestea „nu sunt afectate uzului public. Ele nu se deosebesc de bunurile particularilor decât prin aceea că proprietarul lor este statul, județul sau comuna în loc de a fi o persoană particulară", ceea ce înseamnă că ele sunt supuse regimului juridic de drept comun[1].

Totuşi, este de observat că prevederi exprese ale unor dispoziții legale în materie permit derogări de la această regulă generală. Bunăoară, art. 121 alin. (2) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, dispune că bunurile ce fac parte din patrimoniul privat al unităților administrativ-teritoriale sunt supuse dispozițiilor de drept comun, *dacă prin lege nu se prevede altfel*[2].

## *Secțiunea a 3-a. Conținutul şi limitele dreptului de proprietate privată*

### §1. Considerații generale

**67. Dispozițiile noului Cod civil privitoare la conținutul şi limitele dreptului de proprietate privată.** Am arătat mai sus că, atunci când vorbim despre conținutul dreptului de proprietate, avem în vedere înseşi atributele, prerogativele pe care acest drept le conferă titularului său. Dar, pentru a determina pe deplin acest conținut, trebuie avute în vedere şi limitările ce pot fi concepute, *în diverse feluri*, privitoare la acest drept.

În sistemul Codului civil român de la 1864, în vigoare până la 1 octombrie 2011, prerogativele dreptului de proprietate erau evocate în art. 480, spunându-se, aşa după cum am mai menționat, că proprietatea este dreptul ce are cineva de a „se bucura" şi de a dispune de un bun, în mod exclusiv şi absolut, însă în limitele determinate de lege. Sub regimul acestui cod au fost adoptate, de-a lungul aplicării sale, numeroase acte normative speciale prin care au fost aduse diverse limitări ale exercițiului prerogativelor dreptului de proprietate, de regulă privitoare la exercitarea dispoziției materiale, dar mai ales a dispoziției juridice asupra bunurilor obiect al dreptului de proprietate, *în special al dreptului de proprietate privată.*

Alta este însă concepția noului Cod civil român în materia pusă în discuție. Într-adevăr, într-o sistematizare normativă ce poate fi discutată, primul capitol, denumit „Dispoziții generale", din Titlul II al Cărții a III-a consacrat *dreptului de pro-*

---

[1] A se vedea C. HAMANGIU, I. ROSETTI-BĂLĂNESCU, AL. BĂICOIANU, *op. cit.*, vol. I, p. 918.

[2] Pentru asemenea derogări, a se vedea E. CHELARU, *op. cit.*, p. 106.

*prietate privată* cuprinde o primă secțiune, intitulată *„Conținutul, întinderea și stingerea dreptului de proprietate privată*". Întâiul text al acestei secțiuni – art. 555 – determină *conținutul dreptului de proprietate privată*, dispunând, în primul său alineat, că acest drept conferă titularului său atributele cunoscute – posesia, folosința și dispoziția –, prerogative ce se exercită de către acesta „în mod exclusiv, absolut și perpetuu", însă „în limitele determinate de lege". Nu vedem de ce legiuitorul a determinat astfel *numai* conținutul dreptului de proprietate privată; în definitiv, *același este și conținutul dreptului de proprietate publică*. Că, așa cum vom vedea atunci când vom cerceta dreptul de proprietate publică, *regimul său juridic este diferit*, aceasta este o altă problemă, ce se situează, în chip evident, *pe un alt plan*.

În orice caz, potrivit art. 554 alin. (2) NCC, dacă prin lege nu se prevede altfel, dispozițiile aplicabile dreptului de proprietate privată se aplică și dreptului de proprietate publică, însă numai în măsura în care sunt compatibile cu aceasta din urmă.

**68.** Textele subsecvente ale aceleiași secțiuni cuprind reglementări de principiu ale unor materii privitoare la dreptul de proprietate privată, și anume: limitele exercițiului acestui drept (art. 556); modurile lui de dobândire (art. 557); cine suportă riscul lucrului (art. 558), textul instituind regula că proprietarul este cel care suportă acest risc, afară dacă riscul nu a fost asumat de o altă persoană sau dacă prin lege nu se dispune altfel; întinderea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor (art. 559) și, legat de determinarea întinderii sale materiale, sunt reglementate obligația de grănițuire (art. 560) și dreptul de îngrădire (art. 561), precum și stingerea dreptului de proprietate (art. 562). Cea de-a doua secțiune a aceluiași capitol cuprinde reglementarea apărării dreptului de proprietate privată prin acțiunea în revendicare și prin acțiunea negatorie (art. 563-566 NCC).

Se poate observa cu ușurință faptul că acest capitol al noului Cod civil conține reglementări variate, ce depășesc cadrul stabilirii conținutului acestui drept, cum ar fi cele privitoare la enumerarea modurilor sale de dobândire și la apărarea sa prin acțiuni specifice de drept civil.

Este rațiunea pentru care ambele aceste reglementări vor fi cercetate în lucrarea noastră în capitole distincte. În schimb, în cadrul acestui capitol, strâns legat de conținutul dreptului de proprietate, urmează a analiza *limitele exercițiului său.*

De asemenea, vom discuta, într-o secțiune specială a acestui capitol, problema stingerii dreptului de proprietate privată.

## §2. Limitele exercitării dreptului de proprietate privată

### 2.1. Reglementare. Precizări prealabile. Clasificări

**69. Sediul materiei.** Principiile generale privitoare la limitele exercitării dreptului de proprietate sunt cuprinse în dispozițiile art. 556 NCC. Într-adevăr, în primul său alineat, textul dispune că dreptul de proprietate poate fi exercitat *în limitele materiale ale obiectului său*, acestea fiind *limitele corporale ale bunului* ce formează obiectul dreptului în discuție, *cu îngrădirile stabilite de lege*. De asemenea, cel de-al doilea alineat al aceluiași articol stabilește principiul potrivit cu care *legea poate limita exercitarea atributelor dreptului de proprietate*, de regulă acestea fiind folosința și dispoziția. În sfârșit, art. 556 alin. (3) NCC permite limitarea exercitării dreptului de

proprietate *prin voința proprietarului*, cu excepțiile prevăzute de lege în materie. Aşadar, rezultă că limitările dreptului de proprietate pot fi *materiale* şi *juridice*. Consecvent acestei idei cuprinse în textul evocat, noul Cod civil consacră întreg Capitolul III din titlul privitor la dreptul de proprietate privată limitelor juridice ale acestui drept, care pot fi *limite legale* (art. 602-625), adică determinate de lege, *limite convenționale* (art. 626-629), ce sunt stabilite prin convenția părților, şi *limite judiciare* (art. 630), ceea ce înseamnă instituirea lor prin hotărâre judecătorească.

*Limitele materiale* privesc însăşi *corporabilitatea bunului*, mobil sau imobil, cu unele distincții, pe care le vom vedea mai departe. Aceasta nu înseamnă că voința legiuitorului nu poate interveni spre a îngrădi o parte din această „corporabilitate". Bunăoară, potrivit art. 44 alin. (5) din Constituția României, republicată, în scopul realizării unor lucrări de interes general, autoritatea publică va putea folosi subsolul oricărei proprietăți imobiliare, cu obligația corespunzătoare de a-l despăgubi pe proprietarul solului pentru daunele aduse acestuia, plantațiilor ori construcțiilor aflate pe suprafața de teren respectivă, precum şi pentru daunele imputabile autorității înseşi, cauzate cu prilejul efectuării acelor lucrări.

Ca principiu, *limitele juridice privesc atributele dreptului de proprietate* şi îşi au izvorul în voința juridică exprimată fie *de legiuitor*, fie *de judecător*, de regulă, cu prilejul soluționării unui litigiu între părțile în prezență, fie *urmare a exprimării voinței proprietarului prin acte juridice* care au ca scop constituirea unor limite ale exercițiului dreptului de proprietate.

**70.** Indiferent însă de natura lor, limitările dreptului de proprietate nu conduc la negarea acestuia[1]. Deşi drept absolut, opozabil *erga omnes*, dreptul de proprietate se exercită în cadrul unor raporturi sociale care presupun luarea în considerare atât a intereselor individuale, cât şi a intereselor de ordin general, ce țin de însăşi organizarea vieții de către autoritățile statale, în limitele competențelor lor.

Problema aceasta este departe de a avea caracter de noutate. Într-adevăr, sub regimul fostului Cod civil român de la 1864, în literatura juridică mai veche s-a arătat că, atunci când fostul art. 480 C. civ. dispunea că dreptul de proprietate se exercită *în condițiile prevăzute de lege*, prin aceste condiții aveau a fi avute în vedere „*limitele normale ale dreptului de proprietate*", care „cuprind toate îngrădirile, infinit de variate după timp şi loc, care se impun fie în privința obiectului dreptului, fie în privința unor atribute ale dreptului, spre apărarea intereselor obşteşti sau spre apărarea intereselor private ale altora"[2].

Alteori s-a spus că, „pentru a cunoaşte (...) exercițiul însuşi al dreptului de proprietate, mai bine zis a şti ce poate face proprietarul cu lucrul asupra căruia are un asemenea drept, cel mai nimerit lucru este să arătăm ce nu îi este îngăduit să facă, adică să cercetăm limitele care îi îngrădesc exercițiul. Aceste restricțiuni sunt, în cea mai mare parte, inspirate de *interesul public* în înțelesul lui cel mai larg, căci, chiar atunci când, aparent, ele urmăresc protecția unui interes privat, deasupra lor nu e greu a găsi tot o preocupare de ordin general"[3].

---

[1] A se vedea V. STOICA, *op. cit.* (2009), p. 107.
[2] M.B. CANTACUZINO, *op. cit.*, p. 141.
[3] G.N. LUȚESCU, *op. cit.*, p. 295.

**71.** Totuşi, corelaţia dintre interesul general şi cel individual, *de natură a concretiza limitele exerciţiului dreptului de proprietate*, nu are a fi privită în mod abstract, ci în funcţie de însăşi evoluţia acestui drept şi de condiţiile social-economice în care el este exercitat.

Cel mai adesea, această idee se reflectă în reglementările de ordin constituţional. Astfel, art. 135 din Constituţia României, revizuită, situat, aşa cum am mai amintit, în Titlul IV, intitulat „*Economia şi finanţele publice*", dispune că economia României este *o economie de piaţă*, deci bazată pe libera iniţiativă şi pe concurenţă, iar statul trebuie să asigure, printre altele, libertatea comerţului, protecţia concurenţei loiale, crearea cadrului favorabil pentru clasificarea tuturor factorilor de producţie, protejarea intereselor naţionale în activitatea economică, financiară şi valutară, exploatarea resurselor naturale în concordanţă cu interesul naţional, refacerea şi ocrotirea mediului înconjurător, precum şi menţinerea echilibrului ecologic etc.

De asemenea, am arătat că textul constituţional următor – art. 136 – consacră *ocrotirea proprietăţii de către stat* şi determină *formele dreptului de proprietate în România*: aceasta poate fi *publică*, atunci când *aparţine statului sau unităţilor administrativ-teritoriale*, şi *privată*, atunci când *aparţine tuturor celorlalte subiecte de drept*.

Proprietatea publică se bucură de un regim juridic de protecţie, în sensul că bunurile care îi formează obiectul *sunt inalienabile* [art. 136 alin. (4)], iar proprietatea privată, la rândul ei, în condiţiile legii, *este inviolabilă* [art. 136 alin. (5)].

În acelaşi timp, am văzut că printre drepturile şi libertăţile fundamentale Constituţia României reglementează *dreptul de proprietate privată*, care este garantat şi ocrotit în mod egal de lege, indiferent de titular [art. 44 alin. (2)]. El este garantat, pentru că *la baza economiei de piaţă stă proprietatea privată, ca expresie economică a libertăţii individului*. Ea poate fi pusă în valoare de către individ ca persoană fizică sau în mod colectiv, prin exercitarea dreptului constituţional la asociere (art. 40 din Constituţie), adică *prin crearea de subiecte colective de drept privat*: societăţi, asociaţii cu scop lucrativ, asociaţii fără scop lucrativ etc.

Asocierea şi, prin aceasta, crearea unor subiecte colective de drept nu schimbă esenţa dreptului de proprietate asupra bunurilor din patrimoniul unor asemenea subiecte colective de drept; el rămâne *un drept de proprietate privată*, care are conţinutul şi limitele stabilite prin actele de constituire şi statute, dar şi *de lege*, în general.

Într-o economie de piaţă nu poate fi negat rolul statului, care trebuie să asigure, în esenţă, dezvoltarea economică a ţării prin punerea în valoare a bunurilor proprietatea sa, publică sau privată, şi prin asigurarea dezvoltării proprietăţii private aparţinând celorlalte subiecte de drept.

Desigur, aderarea României la Uniunea Europeană la 1 ianuarie 2007 a fost precedată de recunoaşterea economiei ţării noastre *ca o economie funcţională de piaţă*, cu toate caracteristicile acesteia, în special funcţionarea pe baza cererii şi ofertei şi prin rolul predominant al sectorului privat în cadrul ei.

Nu mai puţin, nu trebuie pierdut din vedere că statul a moştenit de la vechiul regim totalitar practic dreptul de proprietate asupra tuturor mijloacelor de producţie, iar procesul de privatizare, adică de trecere a bunurilor din proprietatea statului în proprietatea privată a altor subiecte de drept, nu s-a încheiat încă sau nu întotdeauna privatizarea unor societăţi cu capital de stat a fost un succes.

În orice caz, statul va avea mereu *în proprietate publică sau privată* anumite categorii de bunuri, astfel cum dispune art. 136 alin. (3) din Constituţie.

Sintagma „statul de drept" exprimă, printre altele, şi ideea că dreptul de proprietate privată, cu regimul juridic ce îi corespunde şi care reprezintă *regula într-o economie de piaţă, este garantat şi ocrotit de stat*, aflându-se însă în interdependenţă cu dreptul de proprietate publică.

Statul trebuie să asigure armonizarea celor două forme de proprietate, interesul individual având a fi îmbinat cu cel colectiv, pentru că, indiferent de forma ei, proprietatea exprimă şi ideea de funcţie socială[1]. Aşa fiind, este firesc să existe diverse *limitări* ale exerciţiului atributelor dreptului de proprietate, cuprinse în reglementări legale de natură administrativă sau civilă.

Pentru că, aşa după cum s-a spus[2], unei percepţii abstracte, uniforme şi cu caracter ideologic *trebuie preferată o analiză funcţională a dreptului de proprietate*, în care domeniul şi exercitarea dreptului nu pot fi nelimitate.

Acestea sunt considerentele pentru care art. 602 alin. (1) NCC dispune că legea poate limita exercitarea dreptului de proprietate, fie în interes public, fie în interes privat. Dând expresie principiului libertăţii de voinţă, alin. (2) al aceluiaşi text precizează că, dacă este vorba despre limitări ale dreptului de proprietate cu interes privat, acestea pot fi modificate ori chiar desfiinţate prin *acordul părţilor*, urmând a fi opozabile terţilor prin îndeplinirea formalităţilor de publicitate prevăzute de lege. Deşi situat de legiuitor într-un capitol al codului care face parte dintr-un titlu consacrat dreptului de proprietate privată, ni se pare evident faptul că *el are o aplicaţie generală*.

Aşadar, dreptul de proprietate nu poate fi protejat decât în limitele funcţiilor cărora el trebuie să răspundă; dacă are a fi protejat, apoi dreptul de proprietate implică *limitări pe care le impun finalităţile sale morale, eficacitatea sa economică şi exigenţele interesului general.*

**72. Categorii de limitări ale dreptului de proprietate.** Revenind la dispoziţiile noului Cod civil în materie, sigur că cea mai importantă clasificare a limitelor exerciţiului dreptului de proprietate este în *limite materiale* şi *limite juridice*, cele din urmă putând fi *limite legale, limite judiciare* şi *limite convenţionale*. Aceasta este clasificarea pe care o vom urma în analiza lor. Nu mai puţin, atât din dispoziţiile noului Cod civil, cât şi din cele cuprinse în alte acte normative rămase în vigoare, rezultă că pot fi avute în vedere şi alte categorii de asemenea limitări, care se pot interfera cu cele amintite mai sus.

Astfel, în primul rând, există limitări care privesc exerciţiul atributului *dispoziţiei juridice* asupra bunurilor proprietatea unor subiecte de drept, fie persoane fizice, fie persoane juridice, de drept public sau de drept privat. Avem în vedere aici bunurile declarate de lege ca fiind *inalienabile, definitiv sau temporar*, sau *alienabile în condiţii restrictive.*

În al doilea rând, există limitări ale exerciţiului dreptului de proprietate care decurg din *raporturile de vecinătate*, cum sunt multe limitări reglementate de noul Cod civil.

---

[1] A se vedea FL. BAIAS, B. DUMITRACHE, *Discuţii pe marginea Legii nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică*, în Dreptul nr. 4/1995, p. 19. Cu privire la doctrina funcţiei sociale a proprietăţii, a se vedea J.-L. BERGEL, M. BRUSCHI, S. CIMAMONTI, *op. cit.*, p. 79-80.

[2] *Idem*, p. 81.

În al treilea rând, legea impune anumite *limitări temporare sau definitive ale folosinței bunurilor*, cum ar fi în materia *rechizițiilor*.

În al patrulea rând, după cum am arătat, există limitări ale exercițiului dreptului de proprietate rezultate din folosirea subsolului oricărei proprietăți imobiliare pentru lucrări de interes general.

În sfârşit, există limitări care conduc, în condițiile legii, la *pierderea dreptului de proprietate privată* prin *exproprierea pentru lucrări de interes public*.

Precizăm aici că ne vom ocupa *separat*, într-un alt capitol, *de regimul juridic al realizării, transformării şi demolării construcțiilor* şi *de regimul juridic al bunurilor din patrimoniul cultural național mobil*, care privesc şi anumite limitări ale dreptului de dispoziție, materială sau juridică, asupra acestor categorii de bunuri.

Separat vom examina confiscarea, rechiziția şi exproprierea bunurilor proprietate privată.

## 2.2. Limitele materiale ale exercițiului dreptului de proprietate privată

**73. Precizări preliminare. Delimitări.** Atunci când vorbim despre limitele materiale ale dreptului de proprietate privată asupra unui bun, este evident că avem în vedere „starea sa fizică", adică însăşi corporabilitatea bunului respectiv, fie el mobil sau imobil. Însă problema unor asemenea limite materiale priveşte numai bunurile mobile ori imobile *corporale*; bunurile incorporale ca valori patrimoniale pot forma, eventual, numai obiectul unor limite juridice ale exercițiului dreptului de proprietate[1].

Dar, chiar şi atunci când avem în vedere limitări materiale ce privesc bunurile corporale, încă se impun anumite distincții. Cum s-a spus, în privința *bunurilor mobile corporale*, corporabilitatea lor este, „de regulă, clară şi precisă"[2], de natură a stabili înseşi limitele în care au a fi exercitate atributele dreptului de proprietate asupra bunului. Desigur, potrivit naturii şi destinației bunului, proprietarul îi poate schimba configurația „fizică", modificându-i astfel limitele corporabilității, prin exercitarea dreptului de dispoziție materială ca atribut al dreptului de proprietate privitor la un anumit bun corporabil. Dacă cel care antamează corporabilitatea bunului mobil este un terț, au a fi luate în discuție posibilele raporturi juridice născute între proprietar şi terța persoană, raporturi ce au ca obiect material bunul în discuție; în absența unor asemenea raporturi, se va putea pune problema angajării răspunderii civile delictuale a terțului pentru atingerile aduse „corporabilității bunului".

Cu referire la *bunurile imobile*, din punctul de vedere al limitelor materiale ale exercițiului dreptului de proprietate, trebuie să distingem între construcții şi terenuri. În privința *construcțiilor*, configurația „fizică" a acestora determină înseşi limitele materiale ale dreptului de proprietate asupra lor; o schimbare a acestor limite prin intervenția proprietarului prin exercitarea prerogativei dispoziției materiale asupra construcției nu va putea fi făcută decât cu respectarea legislației speciale în materie, cu precizarea că, într-o astfel de situație, schimbarea configurației materiale a bunului se va putea face numai prin respectarea *unei limitări juridice* a exercițiului dreptului de proprietate asupra bunului, anume prin voința legiuitorului, care impune respectarea unei anumite discipline în construcții, în interes general. De asemenea, dacă, prin ipoteză, obiectul dreptului de proprietate poartă asupra unui aparta-

[1] A se vedea şi V. Stoica, *op. cit.* (2009), p. 108.
[2] *Ibidem*.

ment situat într-un imobil cu mai multe apartamente cu proprietari diferiți şi apare un litigiu între proprietarii acestora privitor la limitele materiale ale dreptului lor, urmează ca acel litigiu să fie soluționat după regulile prevăzute de lege în materia coproprietății forțate.

Mai complicată este problema limitelor materiale ale dreptului de proprietate asupra *terenurilor*, deoarece acesta cuprinde, cel puțin teoretic, nu numai suprafața terenului, ci şi spațiul situat deasupra sa, precum şi subsolul său. Într-adevăr, potrivit art. 559 alin. (1) NCC, *proprietatea terenului se întinde şi asupra subsolului şi a spațiului deasupra terenului, cu respectarea limitelor legale*[1]. Formularea principiului este cel puțin seducătoare şi reflectă ideea „deplinătății" dreptului de proprietate. Precizarea finală este însă de natură să confere un anumit „realism" modului în care legiuitorul a voit să definească limitele materiale ale dreptului de proprietate asupra terenurilor, aşa după cum vom arăta în cele ce urmează. În orice caz, în această materie legiuitorul român modern a fost mult mai „precaut" decât cel de la 1864, care scrisese în art. 489 fostul C. civ. că „Proprietatea pământului cuprinde în sine proprietatea suprafeței şi subfeței lui", fără nicio altă precizare.

**74. Suprafața terenului.** Firesc este ca orice proprietar al unui teren, indiferent care i-ar fi natura şi destinația, să cunoască suprafața acestuia, adică întinderea materială a dreptului său. În măsura în care proprietarul are un titlu în sensul de *instrumentum* asupra terenului său, de regulă acesta cuprinde mențiuni cu privire la întinderea suprafeței terenului, vecinătățile sale şi poate fi însoțit de planuri cadastrale. Dacă terenul este înscris în cartea funciară, această înscriere cuprinde şi o „descriere" a imobilului, astfel cum dispune art. 876 alin. (1) NCC, descriere ce are ca o componentă esențială întinderea suprafeței terenului. Eventualele litigii dintre proprietarii vecini pentru determinarea exactă a întinderii materiale a suprafețelor de teren asupra cărora poartă dreptul lor de proprietate imobiliară vor putea fi soluționate pe calea unei acțiuni în justiție specifice, anume *acțiunea în grănițuire*, pe temeiul art. 560 NCC (art. 584 din fostul cod). Vom analiza însă această acțiune atunci când vom pune în discuție mijloacele juridice de apărare a dreptului de proprietate, pentru că, aşa după cum vom vedea, ea poate fi concepută ca o acțiune în justiție ce are ca scop apărarea acestui drept prin stabilirea cât mai exactă a limitelor materiale ale obiectului său, terenul asupra căruia poartă dreptul. Nu mai puțin, potrivit art. 561 NCC, orice proprietar poate să îşi îngrădească proprietatea sa, suportând, în condițiile legii, cheltuielile ocazionate (art. 585 fostul C. civ.). Precizăm că, de regulă, textul are în vedere ipoteza inexistenței unui conflict între proprietarii vecini cu privire la limitele suprafeței de teren ce aparține proprietarului care purcede la îngrădirea proprietății sale; în fapt, această îngrădire se face strict în limitele materiale ale obiectului dreptului.

**75. Spațiul de deasupra terenului.** Am arătat mai sus că, potrivit art. 559 alin. (1) NCC, dreptul de proprietate asupra terenului cuprinde şi spațiul situat deasupra lui. Aceasta înseamnă că, cel puțin teoretic, proprietarul terenului este şi proprietarul

[1] O dispoziție asemănătoare se regăseşte în art. 951 alin. (1) C. civ. Quebec (Canada), potrivit cu care „*la propriété du sol emporte celle du dessus et du dessous*" (proprietatea asupra solului cuprinde şi pe aceea de deasupra şi dedesubtul ei).

acestui spațiu. Formularea principiului ține însă mai degrabă de „epoca romantică a absolutismului dreptului de proprietate". Realitățile contemporane în materie sunt cu totul altele, fie numai prin raportare la deosebita dezvoltare a transporturilor aeriene. În orice caz, în determinarea limitei materiale a spațiului situat deasupra unui teren proprietate privată, trebuie să avem în vedere mai multe reglementări. Astfel, potrivit art. 136 alin. (3) din Constituția republicată, *spațiul aerian al României face obiectul exclusiv al proprietății publice a statului*. Noțiunea de *spațiu aerian* nu este însă specifică numai dreptului intern; ea este cunoscută și în dreptul internațional. Din punctul de vedere al dreptului intern român în materie, reținem că, potrivit art. 6 C. aerian civil[1], „spațiul aerian național reprezintă coloana de aer situată deasupra teritoriului de suveranitate al României, până la limita inferioară a spațiului extraatmosferic". Observăm că textul determină *limita superioară* a spațiului aerian proprietate publică a statului. Dar care este limita inferioară a acestuia, determinând astfel limita superioară a dreptului de proprietate privată asupra spațiului de deasupra terenului ce formează obiectul acelui drept? Interpretarea unor dispoziții din Codul aerian ce par a da un răspuns la această întrebare nu credem că apare ca evidentă[2].

Credem că răspunsul la problema discutată trebuie să fie unul de natură pragmatică, în funcție de modul cum înțelege proprietarul să pună în valoare spațiul de deasupra terenului proprietatea sa. Or, din acest punct de vedere, art. 559 alin. (2) NCC dispune că proprietarul poate face deasupra terenului său toate construcțiile, plantațiile și lucrările pe care le găsește de cuviință, *în afară de excepțiile stabilite de lege*, „și poate trage din ele toate foloasele pe care acestea le-ar produce". Dacă este vorba despre plantații ori alte lucrări, desigur că trebuie avute în vedere normele administrative ce reglementează ocuparea solului, natura lucrărilor ce se pot face etc. Dacă proprietarul va edifica o construcție, pe lângă aceste norme, el va trebui să respecte, ca limită a folosinței spațiului de deasupra terenului său, normele administrative de stabilire a înălțimii clădirilor în zona dată și, în general, normele de urbanism. De asemenea, pentru terenurile aflate în vecinătatea aeroporturilor sau a altor instalații aeronautice, limita materială a folosinței terenurilor proprietate privată este determinată de existența *servituților aeronautice*, ca servituți administrative, stabilite în cadrul unor raporturi de drept public și decurgând din situația bunurilor.

Astfel, potrivit art. 3 pct. 3.38 C. aerian civil român, servituțile aeronautice cuprind „condiții, restricții (și) obligații impuse de reglementările naționale și/sau internaționale, în interesul siguranței zborurilor". Articolul 76 din același cod prevede că, în scopul asigurării siguranței zborului aeronavelor, în conformitate cu reglementările specifice emise de organul central al administrației de stat în domeniul transporturilor, respectiv Ministerul Transporturilor, sunt stabilite zonele supuse servituților „de aeronautică civilă" aferente aerodromurilor civile și echipamentelor serviciilor civile de navigație aeriană. Or, în zonele supuse servituților de aeronautică

[1] A se vedea O.U.G. nr. 29 din 29 august 1997 privind Codul aerian civil al României, republicată în M. Of. nr. 45 din 26 ianuarie 2001 în temeiul art. III din Legea nr. 130 din 21 iulie 2000 (M. Of. nr. 335 din 31 iulie 2000).

[2] A se vedea art. 7, art. 10, art. 76 și art. 78 C. aerian civil; în sensul că aceste texte ar permite stabilirea limitei materiale „aeriene" a dreptului de proprietate asupra unui teren, a se vedea V. Stoica, *op. cit.* (2009), p. 109.

civilă pot fi amplasate şi realizate construcţii numai cu avizul Ministerului Transporturilor, iar în cazul aerodromurilor exploatate în comun cu autorităţile militare, este necesar şi avizul Ministerului Apărării Naţionale (art. 77 C. aerian civil român).

Este evident că asemenea limitări ca acelea arate mai sus sunt *de drept public.* Nimic nu se opune ca proprietarul să îşi asume obligaţia faţă de un vecin al său de a nu construi pe terenul unui raport juridic obligaţional ori să constituie o servitute cu acelaşi conţinut juridic.

Ca titular al dreptului de proprietate asupra spaţiului aflat deasupra terenului său, proprietarul poate interzice oricărei persoane să îi încalce în vreun mod acest drept.

**76. Subsolul terenului.** Dacă am lua *ad litteram* dispoziţiile art. 559 alin. (1) NCC, ar însemna să afirmăm un principiu inexact nu numai din punct de vedere juridic, ci şi din punctul de vedere al ... fizicii planetei Pământ: dreptul de proprietate asupra unui teren cuprinde, în mod nelimitat, şi subsolul acelui teren, geologic şi fizic, până ... în centrul pământului!

În realitate, problema exercitării dreptului de proprietate asupra subsolului terenului ca limită materială a acestui drept are a fi nuanţată. Astfel, nu trebuie să pierdem din vedere că art. 136 alin. (3) din Constituţie dispune că *bogăţiile de interes public ale subsolului fac exclusiv obiect al dreptului de proprietate publică a statului*; *per a contrario*, se deduce că bogăţiile care nu sunt de interes public pot fi exploatate de către titularul dreptului de proprietate asupra terenului în subsolul căruia acestea s-ar putea găsi. De asemenea, arătam mai sus că, potrivit art. 44 alin. (5) din Constituţie, *în ipoteza efectuării unor lucrări de interes general*, autoritatea publică este îndrituită să folosească *subsolul oricărei proprietăţi imobiliare*, cu obligaţia corespunzătoare de a-l despăgubi pe proprietarul acelui teren pentru eventualele daune aduse solului, plantaţiilor ori construcţiilor ce se aflau pe terenul respectiv, precum şi pentru alte daune care sunt imputabile autorităţilor care au dispus sau/şi au efectuat lucrările. Cuantumul despăgubirilor poate fi stabilit prin acordul părţilor, iar dacă acestea nu se înţeleg, el urmează a fi determinat de instanţa judecătorească [art. 44 alin. (6) din Constituţie].

Interesul general avut în vedere pentru realizarea lucrărilor are a fi dovedit de către autoritatea statală care solicită aceasta. Dacă proprietarul terenului se opune, credem că va decide instanţa judecătorească. La rândul lor, despăgubirile ce pot fi acordate proprietarului terenului pentru daunele aduse solului, plantaţiilor ori construcţiilor ce s-ar afla pe acel teren sunt de două categorii: o primă categorie este aceea a despăgubirilor ce trebuie acordate pentru pagubele rezultate, *în mod obiectiv*, prin însăşi folosinţa subsolului proprietăţii imobiliare; cea de-a doua categorie de despăgubiri are în vedere eventualele pagube produse cu acelaşi prilej, „imputabile autorităţii" (publice), cum dispune textul constituţional. În această din urmă situaţie, urmează a fi angajată *răspunderea civilă delictuală* a autorităţii publice, cu îndeplinirea tuturor condiţiilor pe care ea le presupune, condiţii a căror îndeplinire urmează a fi probată de proprietarul solului[1]. Într-o asemenea situaţie, realizarea acordului părţilor în privinţa cuantumului despăgubirilor acordate nu este de exclus.

[1] *Idem*, p. 181.

În sfârşit, art. 559 alin. (2) NCC instituie, în a doua sa parte, norma potrivit cu care proprietarul unui teren „(...) este ţinut să respecte, în condiţiile şi în limitele determinate de lege, drepturile terţilor asupra resurselor minerale ale subsolului, izvoarelor şi apelor subterane, lucrărilor şi instalaţiilor subterane şi altor asemenea"[1].

**77. Terenurile cu ape.** Limitele materiale ale exerciţiului dreptului de proprietate au a fi înţelese şi prin raportare la dispoziţiile legale ce reglementează *regimul apelor*. Pe acest plan, trebuie să amintim că, potrivit dispoziţiilor art. 136 alin. (3) din Constituţie, „(...) apele cu potenţial energetic valorificabil, de interes naţional (...)", fac obiectul exclusiv al proprietăţii publice.

În schimb, art. 559 alin. (3) NCC dispune că apele de suprafaţă şi albiile acestora *aparţin proprietarului terenului pe care se formează sau curg*, în condiţiile prevăzute de lege. De asemenea, potrivit tezei a II-a a aceluiaşi text, proprietarul unui teren are dreptul de a-şi apropria şi utiliza, în condiţiile legii, apa izvoarelor şi a lacurilor aflate pe acel teren, apa freatică din subsolul lui, precum şi apele pluviale. Aceste dispoziţii au a fi completate cu cele cuprinse în art. 602-610 NCC privitoare la folosinţa apelor, subsumate însă materiei limitelor legale ale exerciţiului dreptului de proprietate, pe care le vom analiza imediat mai jos.

### 2.3. Limitele juridice ale exerciţiului dreptului de proprietate privată

#### *2.3.1. Consideraţii generale. Clasificări*

**78. Sediul materiei.** Am arătat că Titlul II, Capitolul III al cărţii despre bunuri din noul Cod civil este consacrat limitelor juridice ale dreptului de proprietate privată şi că, în concepţia noii legi fundamentale civile, aceste limite pot fi *legale*, *convenţionale* şi *judiciare*. Caracteristica lor comună, esenţială, este aceea că limitele juridice *sunt impuse prin voinţa juridică* exprimată fie de legiuitor, fie de titularul dreptului de proprietate privată asupra unui bun, fie de judecător, cu prilejul soluţionării unui conflict juridic privitor la exerciţiul prerogativelor acestui drept şi, nefiind aplicabile nici dispoziţiile din materia limitelor legale şi nici cele despre limitele convenţionale, având a tranşa litigiul, judecătorul stabileşte el însuşi prin hotărârea pe care o va pronunţa, în cadrul principiilor generale de drept aplicabile în materie, eventualele limitări ale exerciţiului dreptului de proprietate, de regulă între proprietarii unor fonduri învecinate; aceasta, în scopul asigurării unei bune convieţuiri, fiind „depăşite" astfel „inconvenientele normale ale vecinătăţii" (art. 630 NCC).

Pe plan general, este de observat că reglementările legale cuprinse în acest capitol asigură o bună sistematizare a materiei, cele privitoare la limitările juridice convenţionale şi judiciare ale dreptului de proprietate având caracter de noutate în cadrul legii civile fundamentale române. Cât priveşte limitările „legale", în general, acestea erau cuprinse, în mod impropriu, în fostul Cod civil român de la 1864 în materia servituţilor naturale şi legale. Precizăm că „noutatea" de care vorbim are în vedere *numai* cuprinderea reglementărilor acestor limite în noul Cod civil, *nu însăşi*

[1] Mai sintetic, art. 951 C. civ. Québec, care credem că a „inspirat" textul amintit, dispune că proprietarul terenului „este ţinut să respecte, între altele, drepturile publice asupra minelor, asupra napelor de apă şi asupra râurilor subterane" („*les droits publics sur les mines, sur les nappes d'eau et sur les rivières souterraines*").

*existența lor* în dreptul civil român *ante* noul cod. Într-adevăr, şi sub imperiul fostului Cod civil de la 1864, chiar dacă problema a format o vreme obiect de controversă în doctrină şi în practica judiciară, nu era de exclus stabilirea unor clauze de inalienabilitate a unor bunuri *prin voința părților*, pe baza principiului liberei autonomii de voință exprimate în acte juridice, câtă vreme asemenea clauze nu erau contrare ordinii publice şi regulilor de conviețuire socială. Tot astfel, sub „imperiul" aceluiaşi Cod civil, nu aveau a fi de neconceput situații în care judecătorul să fi fost chemat a aprecia eventualul *abuz de drept* comis de una dintre părțile unui litigiu ce avea ca obiect exercitarea anumitor atribute ale dreptului de proprietate asupra unui bun, de exemplu, folosința bunului, şi, astfel, să determine el, prin hotărâre, limitele exercițiului dreptului, cum arătam mai sus.

În orice caz, abordarea sistematizată şi, într-o anumită măsură, cu caracter de noutate a limitelor juridice ale exercițiului dreptului de proprietate a impus includerea în cadrul acestui capitol a unor norme de drept privitoare la *aplicarea lor în timp*, asupra cărora vom reveni mai jos.

**79. Clasificare.** În analiza consacrată limitărilor puse în discuție, *după criteriul voinței juridice*, nu putem decât să urmăm sistematizarea prevăzută de noul Cod civil, astfel că vom cerceta mai întâi *limitările legale*, apoi *limitările convenționale* şi, în sfârşit, *limitările judiciare*.

### *2.3.2. Limitele legale*

**80. Precizări prealabile. Posibile distincții privitoare la limitele legale.** Dispozițiile art. 602-625 NCC ce formează prima secțiune din capitolul amintit privitor la limitele juridice ale exercițiului dreptului de proprietate privată sunt consacrate *limitelor legale* ale exercițiului acestui drept. Este de observat că primele două articole ale acestei secțiuni – art. 602-603 – alcătuiesc un paragraf distinct, intitulat *dispoziții comune*. Articolul 602 alin. (1) NCC instituie *un principiu general*, potrivit cu care legea poate limita exercitarea dreptului de proprietate *fie în interes public, fie în interes privat*. Am încercat să demonstrăm anterior că acest principiu *domină întreaga materie a exercitării prerogativelor conferite de dreptul de proprietate*; nu se poate face abstracție de acest principiu nici atunci când au a fi determinate *limitele materiale* ale exercițiului dreptului de proprietate.

Cel de-al doilea alineat al aceluiaşi text dispune că limitele legale ale dreptului de proprietate stabilite în interes privat pot fi modificate ori desființate temporar *prin acordul părților*, precizând însă că, *spre a fi opozabile terților*, este necesar ca modificarea sau desființarea astfel realizată să îndeplinească formalitățile de publicitate prevăzute de lege. Bunăoară, art. 612 NCC impune, aşa după cum vom vedea imediat, o anumită „distanță minimă în construcții", dar permite „orice derogare" de la aceasta, care se poate face „prin acordul părților, exprimat într-un înscris autentic". Un asemenea acord poate avea ca obiect, de exemplu, constituirea unei servituți prin acordul părților de a nu zidi la o distanță mai mare decât cea de 60 de cm „față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism" pentru zona respectivă. Pentru a fi opozabil terților, actul autentic prin care proprietarii vecini au convenit altfel are a fi înscris în cartea funciară.

Articolul 602 alin. (2) NCC permite chiar *desființarea*, tot prin acordul părților, a limitelor legale stabilite în interes privat, dar *numai cu caracter temporar*, cu îndeplinirea condițiilor de formă şi de publicitate evocate.

Preluând principiul din art. 44 alin. (7) din Constituție, art. 603 NCC dispune că dreptul de proprietate obligă la respectarea sarcinilor privind protecția mediului şi asigurarea bunei vecinătăți, precum şi la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii sau obiceiului, revin proprietarului.

Sarcinile privind protecția mediului înconjurător sunt deosebit de complexe, iar ansamblul de reglementări juridice în domeniu constituie un „obiectiv de interes public major", ele fiind adoptate „pe baza principiilor şi elementelor strategice care conduc la dezvoltarea durabilă" [art. 1 alin. (1) din O.U.G. nr. 195 din 22 decembrie 2005 privind protecția mediului[1]]. Potrivit art. 6 din acest act normativ, protecția mediului constituie obligația şi responsabilitatea autorităților administrative publice centrale şi locale, precum şi a tuturor persoanelor fizice şi juridice. O.U.G. nr. 195/2005 stabileşte obligațiile ce revin persoanelor fizice şi juridice în legătură cu: regimul juridic al substanțelor şi al preparatelor periculoase; regimul îngrăşămintelor chimice şi al produselor de protecție a plantelor; conservarea biodiversității şi a ariilor naturale protejate; protecția apelor şi a ecosistemelor acvatice; protecția atmosferei şi gestionarea zgomotului ambiental; protecția solului, a subsolului şi a ecosistemelor terestre; protecția aşezărilor umane şi altele.

Cât priveşte „asigurarea bunei vecinătăți", în anumite situații raporturile de vecinătate pot constitui unele *sarcini reale*. Astfel, atunci când am analizat clasificarea drepturilor subiective patrimoniale în drepturi reale şi drepturi de creanță, arătam că la limita dintre aceste două categorii se găsesc şi obligațiile reale de a face – *obligații propter rem* –, care decurg din stăpânirea, cu orice titlu, a unor bunuri. Am văzut că ele pot rezulta din lege sau pot fi stabilite prin voința părților şi se transmit odată cu transmiterea acelor bunuri. Uneori, îndeplinirea acestor obligații presupune luarea în considerare a raporturilor de vecinătate între fonduri.

Bunăoară, potrivit art. 82-83 din Legea fondului funciar, terenurile care, prin degradare şi poluare, şi-au pierdut, total sau parțial, capacitatea de producție pentru culturi agricole sau silvice vor fi constituite în aşa-numite *perimetre de ameliorare* cu privire la care se vor elabora măsuri şi lucrări specifice, de natură să conducă la redarea potențialului agricol sau silvic pentru aceste categorii de terenuri. Deținătorii lor sunt obligați să le pună la dispoziția organelor chemate a executa lucrările prevăzute în proiectul de ameliorare întocmit. Or, este evident că executarea unor asemenea lucrări presupune cooperarea între *deținătorii de terenuri vecine*, cu sprijinul acordat de stat, expresie a realizării unui interes de ordin general, anume protecția fondului funciar[2].

Sunt de conceput şi raporturi de vecinătate constituite prin asumarea de obligații contractuale între proprietari învecinați. Asemenea obligații pot rezulta din *convenții* încheiate între proprietarii învecinați, care, pe această cale, pot stabili între ei drepturi şi obligații similare în conținutul lor cu cele care iau naştere în temeiul unor

---

[1] M. Of. nr. 1196 din 30 decembrie 2005. O.U.G. nr. 195/2005 a fost modificată şi aprobată prin Legea nr. 265 din 29 iunie 2006 (M. Of. nr. 586 din 6 iulie 2006); ulterior, ea a suferit şi alte modificări.

[2] Reglementări asemănătoare referitoare la asigurarea protecției solului se găsesc şi în art. 68-69 din O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului.

servituți. Spre exemplu, proprietarul A se obligă față de vecinul său, proprietarul B, să nu sădească arbori înalți la o distanță mai mare decât cea legală, spre a nu umbri culturile realizate de acesta din urmă pe fondul său, fără ca un asemenea acord să conducă la constituirea servituții de a nu planta.

**81. Categorii de limite legale ale exercițiului dreptului de proprietate stabilite în interes privat.** Textele „de substanță" ale capitolului în discuție din noul Cod civil reglementează trei categorii de limite legale ale exercițiului dreptului de proprietate privată:

a) *limitele privitoare la folosirea apelor*, respectiv: reguli privind curgerea firească a apelor (art. 604); reguli privind curgerea provocată a apelor (art. 605); cheltuieli referitoare la irigații (art. 606); obligația proprietarului căruia îi prisoseşte apa (art. 607); întrebuințarea izvoarelor (art. 608); despăgubirile datorate proprietarului fondului pe care se află izvorul (art. 609). Toate aceste dispoziții au a fi completate cu reglementările speciale în materia regimului apelor (art. 610);

b) *limitele de natură a asigura, în privința imobilelor, bune raporturi de vecinătate*: picătura streşinii (art. 611); distanța şi lucrările intermediare cerute pentru anumite construcții, lucrări şi plantații (art. 612-613); vederea asupra proprietății vecinului (art. 614-616); dreptul de trecere (art. 617-620);

c) *limitele aplicabile în situații speciale*: dreptul de trecere pentru utilități şi pentru efectuarea unor lucrări (art. 621-622); dreptul de trecere pentru reintrarea în posesie (art. 623); dreptul proprietarului de a obține despăgubiri în ipoteza distrugerii bunului său în situația generată de o stare de necesitate (art. 624).

Este de observat că, practic, primele două categorii de limite evocate cuprind, cu unele excepții, dreptul de grănițuire (art. 584 fostul C. civ.) şi dreptul de îngrădire (art. 585 fostul C. civ.), despre zidul şi şanțul comun (art. 590-609), situațiile pe care fostul Cod civil român de la 1864 le reglementa în materia servituților, calificându-le ca fiind, cele din prima categorie, *servituți naturale* şi, cele din a doua categorie, *servituți legale*. În concepția fostului Cod civil, servituțile naturale erau considerate că luau naştere „din situația lucrurilor".

În realitate, întreaga doctrină română în materie a evidențiat faptul că aşa-zisele servituți naturale şi legale reglementate de fostul Cod civil de la 1864 reprezentau un mod de determinare a conținutului dreptului de proprietate şi a limitelor exercițiului acestui drept prin luarea în considerare atât a „situației lucrurilor", cât şi a necesității asigurării raporturilor fireşti între proprietarii unor bunuri imobile învecinate[1].

Totuşi, dincolo de acest aspect, din punctul de vedere al *dreptului tranzitoriu*, reglementările din fostul Cod civil în materie nu pot fi ignorate. Într-adevăr, potrivit art. 59 din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, dispozițiile art. 602-625 NCC nu se vor aplica situațiilor juridice născute anterior intrării sale în vigoare, adică anterior datei de 1 octombrie 2011. Aceasta înseamnă că toate raporturile juridice privitoare la aşa-numitele servituți naturale şi legale născute anterior intrării în vigoare a noului Cod civil vor fi supuse reglementărilor în domeniu din fostul Cod civil, dispozițiile acestuia din urmă având

[1] A se vedea, printre alte lucrări în domeniu, M.B. CANTACUZINO, *op. cit.*, p. 152-153; TR. IONAŞCU, S. BRĂDEANU, *op. cit.*, p. 132; C. STĂTESCU, C. BÎRSAN, *op. cit.* (1988), p. 254 şi urm.; L. POP, *op. cit.* (2001), p. 202-203; V. STOICA, *op. cit.*, vol. I, p. 524 şi urm.

a se aplica şi eventualelor litigii între părţi privitoare la exercitarea drepturilor şi obligaţiilor generate de asemenea raporturi juridice.

În sfârşit, categoriile de limite legale ale exerciţiului dreptului de proprietate reglementate de noul Cod civil nu epuizează întreaga materie în discuţie. Într-adevăr, art. 625 NCC precizează că aceste „îngrădiri" se completează cu dispoziţiile legilor speciale privind regimul juridic al anumitor bunuri, cum ar fi al terenurilor şi construcţiilor de orice fel, pădurilor, bunurilor din patrimoniul naţional cultural, bunurilor sacre ale cultelor religioase, precum şi altor asemenea.

### A. Limite referitoare la folosirea apelor

**82. Reguli privitoare la curgerea firească a apelor, la curgerea provocată şi la irigaţii.** Fără a adăuga ceva la „starea naturală" a fondurilor, art. 604 NCC dispune că proprietarul fondului inferior nu poate împiedica *în niciun fel* curgerea firească a apelor provenite de pe fondul superior; în măsura în care o asemenea curgere cauzează prejudicii fondului inferior, proprietarul acestuia poate cere instanţei de judecată competente să îl autorizeze să efectueze, *pe fondul său*, lucrările necesare schimbării direcţiei apelor, cu suportarea cheltuielilor ocazionate de realizarea unor asemenea lucrări. Scopul lor nu poate fi altul decât acela al evitării unor distrugeri ale fondului inferior cauzate de curgerea naturală a apelor de pe fondul superior. La rândul său, proprietarul acestui din urmă fond este obligat să nu efectueze nicio lucrare de natură să agraveze situaţia fondului inferior.

Aceleaşi reguli în materie erau cuprinse, sub denumirea dată în doctrină de servitutea de scurgere a apelor naturale, în art. 578 fostul C. civ. Potrivit acestui text, locurile inferioare erau considerate a fi „supuse" apelor care curg în mod natural, fără intervenţia omului, de pe „locurile superioare". Proprietarul fondului „inferior" nu avea dreptul să ridice stavile care să oprească această scurgere, după cum proprietarului fondului „superior" nu îi era îngăduit să facă nicio lucrare spre agravarea servituţii fondului inferior.

Sub imperiul acestor reglementări, instanţa supremă a decis că orice incidente între proprietari privitoare la exercitarea acestei servituţi trebuie soluţionate cu respectarea interesului cultivării terenurilor, cu luarea în considerare a intereselor proprietarilor, în conformitate cu regulamentele particulare şi locale asupra curgerii şi uzului apelor[1]. Această jurisprudenţă rămâne valabilă şi sub regimul dispoziţiilor în materie din noul Cod civil.

În schimb, dispoziţii cu caracter de noutate în legislaţia noastră civilă sunt cele cuprinse în art. 605 NCC, care instituie reguli speciale privitoare la *curgerea provocată a apelor*. Textul dispune că proprietarul unui fond inferior nu poate împiedica curgerea unor ape provocată de proprietarul fondului superior ori de alte persoane, cum ar fi cele care „ţâşnesc" (ies cu presiune) pe cel din urmă fond prin realizarea de lucrări subterane de către proprietarul acestuia, după cum el nu poate împiedica nici curgerea apelor provenite din secarea terenurilor mlăştinoase, a apelor folosite în scop casnic, agricol ori industrial, însă numai dacă o asemenea curgere precedă vărsarea într-un curs de apă sau într-un şanţ. În acest caz, proprietarul fondului superior este obligat să aleagă calea şi mijloacele de curgere

[1] A se vedea C.S.J., s. civ., dec. nr. 1947/1992, în Dreptul nr. 11-12/1993, p. 123.

care ar aduce prejudicii minime fondului inferior; de asemenea, chiar dacă alege o astfel de „cale lesnicioasă" de curgere a apelor, el rămâne „dator la plata unei despăgubiri juste şi prealabile către proprietarul acestui din urmă fond". În caz de neînţelegere între cei doi proprietari, deşi textul nu prevede, credem că eventualul litigiu dintre ei privitor la cuantumul despăgubirilor datorate de proprietarul fondului superior celuilalt proprietar urmează a fi decis de instanţa de judecată. Articolul 605 alin. (3) dispune însă că principiile privitoare la curgerea provocată a apelor nu se vor aplica atunci când pe fondul inferior se află o construcţie, împreună cu grădina şi curtea aferentă, ori un cimitir.

Tot caracter de noutate au limitele legale ale exerciţiului dreptului de proprietate înscrise în art. 606 NCC privind repartizarea cheltuielilor între proprietarii riverani *în caz de utilizare a irigaţiilor*. Ele prevăd că proprietarul care doreşte să folosească pentru irigarea terenului său apele naturale şi artificiale de care poate dispune în mod efectiv are dreptul ca, *pe cheltuiala sa exclusivă*, să facă „pe trenul riveranului opus lucrările necesare pentru captarea apei", cu obligaţia de a alege în acest scop calea şi mijloacele de curgere care aduc prejudicii minime celuilalt riveran şi de a-i plăti acestuia „despăgubiri minime şi prealabile". Dar asemenea lucrări nu pot fi făcute dacă pe fondul „riveranului opus" se află o construcţie împreună cu grădina şi curtea aferentă ori un cimitir [art. 606 alin. (2) NCC].

**83. Obligaţia proprietarului căruia îi prisoseşte apa.** Tot cu caracter de noutate în legislaţia civilă română apare a fi dispoziţia cuprinsă în art. 607 NCC, care instituie o limită legală a exerciţiului dreptului de proprietate privată asupra unui teren ce dispune de o sursă ori o întindere de apă, naturală sau artificială, însă aceasta produce „un surplus de apă" faţă de întrebuinţarea pe care proprietarul o dă acelei ape. Aşa fiind, textul instituie o obligaţie pentru proprietarul „căruia îi prisoseşte apa" pentru necesităţile curente ca, „în schimbul unei juste şi prealabile compensaţii", să ofere acest surplus proprietarului care nu şi-ar putea procura apa necesară punerii în valoare a fondului său, „decât cu o cheltuială excesivă" [art. 607 alin. (1) NCC]. Mai mult, potrivit art. 607 alin. (2), proprietarul nu poate fi scutit de această obligaţie sub pretext că ar putea utiliza surplusul de apă într-un alt scop „decât satisfacerea necesităţilor curente", dar va putea cere „despăgubiri suplimentare proprietarului aflat în nevoie, cu condiţia de a dovedi existenţa reală a destinaţiei pretinse".

În ceea ce ne priveşte, mărturisim că avem unele îndoieli cu privire la aplicaţiile practice ale dispoziţiilor cuprinse în textul evocat. Oricum, aplicarea lui presupune îndeplinirea a cel puţin trei *condiţii*:

a) să existe un „surplus de apă" faţă de „necesităţile curente" pe fondul unui anumit proprietar;

b) un alt proprietar să nu îşi poată procura apa necesară punerii în valoare a fondului său decât făcând cheltuieli excesive, situaţie în care primul proprietar este obligat de lege „să ofere" acestuia din urmă acel surplus;

c) „oferta" poate fi făcută însă numai în schimbul unei juste şi prealabile compensaţii. Sigur, textul nu o spune, dar, dacă părţile nu se înţeleg asupra cuantumului acestei compensaţii, urmează a decide instanţa de judecată, care va aprecia şi asupra existenţei „surplusului de apă", asupra necesităţilor proprietarilor în litigiu, a caracterului eventual excesiv al cheltuielilor amintite de text; toate acestea *sunt*

*chestiuni de fapt*, ce trebuie lăsate la aprecierea judecătorului, la nevoie el putând recurge la expertize de specialitate.

**84. Întrebuinţarea izvoarelor.** Preluând, practic, dispoziţiile art. 579 fostul C. civ., art. 608 NCC dispune că proprietarul unui izvor care se află pe fondul său poate da acestuia „orice întrebuinţare" ce corespunde, evident, nevoilor sale, sub rezerva ca, procedând astfel, să nu aducă „atingere drepturilor dobândite de proprietarul fondului inferior". În aplicarea dispoziţiilor art. 579 fostul C. civ., instanţa supremă a decis că textul consacră dreptul absolut al proprietarului izvorului aflat pe proprietatea sa, drept însă „îngrădit şi cenzurabil de justiţie ori de câte ori, prin exerciţiul său, vatămă dreptul proprietarului megieş – vecin (n.n. C.B.) – dobândit asupra izvorului, prin titlu sau prin uzucapiune"[1]. Credem că principiul enunţat în această decizie de speţă are aplicabilitate şi sub imperiul noului text. Mai mult, precizarea pe care acesta o cuprinde, potrivit cu care proprietarul izvorului „nu poate aduce atingere drepturilor dobândite de proprietarul fondului inferior", este foarte importantă din punctul de vedere al posibilităţii „supravieţuirii" legii vechi (art. 59 din Legea nr. 71/2011). Într-adevăr, concepută ca o servitute de izvor în regimul fostului Cod civil, fiind o servitute continuă şi aparentă, *ea putea fi dobândită prin uzucapiune* (art. 580 vechiul C. civ.); aşa fiind, proprietarul izvorului rămâne obligat să respecte eventuala *servitute de izvor* dobândită de „megieşul" său prin uzucapiune sau chiar printr-un alt titlu.

În orice caz, art. 608 alin. (2) NCC dispune că proprietarul fondului pe care se află izvorul nu poate să îi schimbe cursul, dacă printr-o asemenea schimbare i-ar lipsi pe locuitorii unei localităţi de apa necesară satisfacerii nevoilor lor curente. În ipoteza în care o terţă persoană ar efectua lucrări ce ar conduce la secarea, micşorarea ori alterarea apelor sale, proprietarul fondului pe care se află izvorul va putea cere repararea prejudiciilor cauzate astfel de acea persoană, iar dacă starea de fapt o permite, proprietarul fondului cu izvor va putea pretinde „restabilirea situaţiei anterioare, atunci când apa este indispensabilă pentru exploatarea fondului său". Dacă izvorul se întinde pe două fonduri învecinate, aceste principii se vor aplica „în mod corespunzător, ţinând seama de întinderea izvorului pe fiecare fond" (art. 609 NCC).

În sfârşit, art. 610 precizează că toate dispoziţiile noului Cod civil privitoare la aceste limite legale ale exerciţiului dreptului de proprietate privată în materia folosirii apelor „se completează cu reglementările speciale în materia apelor". Cele mai importante asemenea reglementări sunt cuprinse în Legea nr. 107 din 25 septembrie 1996 a apelor[2], cu numeroasele ei modificări ulterioare, unele dintre acestea având ca scop introducerea reglementărilor Uniunii Europene prin care este stabilit *cadrul de politică comunitară în domeniul apelor.*

[1] A se vedea I.C.C.J., s. civ. şi de propr. int., dec. nr. 1494 din 25 februarie 2005, în J.S.C. 2005, Ed. Hamangiu, Bucureşti, 2006, p. 57.

[2] Legea apelor a fost publicată în M. Of. nr. 244 din 8 octombrie 1996 şi a suferit numeroase modificări prin ordonanţe de urgenţă ale Guvernului şi alte legi succesive.

### B. Limite ţinând de raporturile de vecinătate

**85. Picătura streşinii.** Articolul 611 NCC dispune că proprietarul „este obligat să îşi facă streaşina casei sale astfel încât apele provenind de la ploi să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin". Textul este „tributar" vechii reglementări, cu precizarea că art. 615 fostul C. civ. permitea proprietarului să „conducă" apa prin streaşina casei sale şi... pe uliţe, adică pe străzi. Ni se pare însă că prevederea legală în materie are a fi interpretată într-un sens mai larg, ea urmând, credem, a-şi găsi aplicare pentru orice construcţie realizată de un proprietar – grajd distinct, „acareturi" gospodăreşti etc. – pe fondul său, prin raportare la situaţia fondului învecinat[1]. Sub regimul reglementării anterioare, în practica judecătorească s-a decis că aprecierea locului de scurgere a apelor de pe streşini se face *ţinând cont de linia de hotar între două proprietăţi*, dar că modul de aşezare a acestora poate determina existenţa „servituţii naturale de scurgere a apelor"[2], în prezent suportarea limitei legale a exerciţiului dreptului de proprietate ce constă în asigurarea „curgerii fireşti a apelor", astfel cum dispune art. 604 alin. (1) NCC.

**86. Distanţa minimă în construcţii.** În mod mult mai precis decât vechea reglementare în materie[3], art. 612 NCC instituie obligaţia potrivit cu care proprietarul unui fond poate realiza orice construcţii, lucrări sau plantaţii *numai cu respectarea unei distanţe minime de 60 de cm* faţă de linia de hotar care desparte proprietatea sa de proprietatea sau proprietăţile învecinate, dacă prin lege ori prin regulamentul de urbanism nu se prevede altfel; în orice caz, proprietarul unui fond este obligat să efectueze asemenea lucrări astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarilor învecinaţi. Această normă legală este însă *supletivă*. Într-adevăr, în partea sa finală, textul dispune că orice derogare de la distanţa minimă, oriunde ar fi prevăzută aceasta, se poate face *prin acordul părţilor*; un asemenea acord trebuie însă exprimat *în formă autentică*.

Cu respectarea acestei *condiţii imperative*, proprietarii fondurilor învecinate pot conveni ca unul dintre ei să realizeze o construcţie, o plantaţie sau o altă lucrare la o distanţă mai mare sau mai mică faţă de fondul vecin decât cea de 60 de cm stabilită de art. 612 NCC ori de regulamentul de urbanism al zonei respective.

---

[1] Din acest punct de vedere, observăm că dispoziţia corespunzătoare din „modelul" canadian este mai precisă, deoarece art. 983 C. civ. Québec dispune că „*acoperişurile* (s.n., C.B.) trebuie realizate în aşa fel încât apele, zăpezile şi gheţurile să cadă pe fondul proprietarului" („*les toits doivent être établis de manière que les eaux, les neiges et les glaces tombent sur le fonds du propriétaire*").

[2] A se vedea C.A. Iaşi, dec. nr. 1149 din 21 iulie 1999, în M. Gaiţă, M.M. Pivniceru, *Jurisprudenţa Curţii de Apel Iaşi în materie civilă pe anul 1999*, Ed. Lumina Lex, Bucureşti, 2000, p. 16.

[3] A se vedea art. 610 fostul C. civ., care dispunea că „cel ce face un puţ sau o privată lângă un zid comun sau nu; cel ce vrea să clădească un cămin ori o vatră, o fierărie, un cuptor sau o sobă, să-i alăture un ocol de vite, sau cel ce vrea să puie lângă zid un magazin de sare ori grămezi de materii corozive" este obligat „să lase depărtarea prescrisă de regulamente" – adică de reglementările speciale în materie – şi de „obiceiuri particulare asupra unor asemenea obiecte, sau să facă lucrările prescrise de aceleaşi legi şi regulamente spre a nu aduce vătămare vecinului".

**87. Distanța minimă pentru arbori.** Raporturile de bună vecinătate presupun, printre altele, şi respectarea unei distanțe minime față de fondul vecin, distanță la care unul dintre proprietari poate planta arbori pe fondul său. Articolul 613 alin. (1) NCC dispune că, în lipsa unor dispoziții contrare cuprinse în lege, în regulamentul de urbanism sau stabilite de obiceiul locului, arborii trebuie sădiți la *o distanță de cel puțin 2 metri față de linia de hotar*, cu excepția arborilor care ajung la o înălțime mai mică de 2 metri, a plantațiilor şi a gardurilor vii; în cazul acestor din urmă arbori, au a fi aplicate dispozițiile art. 612 NCC amintite mai sus, care permit, pentru astfel de arbori, plantarea lor până la distanța de 60 de cm față de fondul învecinat. În caz de nerespectare a distanței de 2 metri prevăzute pentru „arbori mari", proprietarul vecin care constată aceasta este îndreptățit să ceară scoaterea lor ori, după caz, să pretindă tăierea lor „la înălțimea cuvenită", după cum este îndreptățit a face această operațiune el însuşi, dar „pe cheltuiala proprietarului fondului pe care acestea sunt ridicate" [art. 613 alin. (2) NCC].

După cum s-a observat[1], aceste norme au caracter *supletiv*, deoarece ele au a fi aplicate numai dacă legi speciale, regulamentul de urbanism al zonei ori chiar obiceiul locului nu dispun altfel.

Sub regimul reglementării anterioare în materie, ce era cuprinsă în dispozițiile art. 608 fostul C. civ., asemănătoare celei din textul în discuție, în practica judiciară s-a decis că proprietarul fondului vecin are dreptul să ceară scoaterea arborilor şi a gardurilor vii plantate la o distanță mai mică de hotar față de cea legală, chiar dacă el însuşi nu a respectat această distanță atunci când a realizat asemenea plantații pe terenul său[2]. Tot astfel, fiind concepută în vechea reglementare ca o servitute legală ce avea caracterul de servitute continuă şi aparentă, susceptibilă a fi dobândită prin uzucapiune, în jurisprudența mai veche a fostului Tribunal Suprem s-a decis că obligația de a respecta distanța plantațiilor prevăzută de Codul civil dispare atunci când proprietarul fondului învecinat a dobândit servitutea contrară, adică dreptul de a avea plantații la o distanță inferioară. O atare servitute, continuă şi aparentă, dobândită prin prescripția achizitivă (uzucapiunea) de 30 de ani, nu poate fi înlăturată prin acțiunea pe care ar introduce-o proprietarul fondului aservit împotriva proprietarului fondului dominant, care „s-a prescris prin acel termen"[3]. Şi într-o asemenea situație îşi găsesc aplicarea dispozițiile art. 59 din Legea nr. 71/2011, după cum nu este de neconceput nici sub regimul noului Cod civil dobândirea unei servituți „prin fapta omului" cu acelaşi obiect: o distanță mai mare sau mai mică a construcțiilor, plantațiilor ori a altor lucrări față de fondul vecin.

Dispozițiile art. 613 alin. (3) NCC prevăd dreptul proprietarului fondului peste care, eventual, se întind rădăcinile sau ramurile arborilor ce se găsesc pe fondul proprietarului vecin şi aparțin acestuia de a le tăia şi – credem – a i le preda[4],

---

[1] A se vedea E. CHELARU, *op. cit.* (2009), p. 675.

[2] A se vedea C.A. Galați, s. civ., dec. nr. 364/1994, în C. TURIANU, *Dreptul de proprietate şi alte drepturi reale. Practică judiciară adnotată*, Ed. All Beck, Bucureşti, 1998, p. 225.

[3] A se vedea Trib. Suprem, col. civ., dec. nr. 1504/1968, în C.D. 1968, p. 74.

[4] Din nou „modelul" canadian este mai precis pentru situația discutată, deoarece art. 985 C. civ. Québec dispune în partea sa finală că, dacă proprietarul vecin refuză să taie ramurile şi rădăcinile „cu pricina", el este îndreptățit „să îl constrângă" – evident prin justiție – să le taie („*en cas de refus, il peut le contraindre à les couper*"); pentru alte discuții şi drept com-

precum şi dreptul de a culege în proprietate – „a păstra" – *fructele căzute în mod natural pe fondul său, per a contrario, nu şi pe cele a căror cădere o provoacă.*

**88. Vederea asupra proprietăţii vecinului.** Concepută în sistemul fostului Cod civil ca o servitute „legală", anume servitutea de vedere, art. 614-616 NCC aduc materia „la locul ei firesc", anume ca o limită a exerciţiului dreptului de proprietate privată prevăzută de lege, prin raportare la relaţiile de vecinătate. Articolul 614 înscrie principiul potrivit căruia nu este permis niciunui coproprietar să facă o fereastră ori să practice o „deschidere" în zidul comun *decât cu acordul tuturor celorlalţi coproprietari.* Această dispoziţie trebuie raportată la cea cuprinsă în art. 660 NCC, care înscrie zidul ce desparte două fonduri printre despărţiturile prezumate a fi coproprietatea forţată a proprietarilor fondurilor învecinate astfel despărţite. Acordul impus de prevederile art. 614 priveşte exercitarea dreptului de dispoziţie materială asupra acestui bun, astfel că toţi coproprietarii trebuie să consimtă la efectuarea unei ferestre ori despărţituri în zidul comun. Aceleaşi raporturi de bună vecinătate impun păstrarea unei distanţe minime pentru practicarea de ferestre de vedere pe unul dintre fondurile învecinate.

Apoi, art. 615 NCC stabileşte principiile privitoare la *distanţa minimă pentru ferestrele de vedere* spre fondurile învecinate. Astfel, potrivit primului alineat al acestui text, este obligatorie păstrarea *unei distanţe de cel puţin 2 metri* între fondul, îngrădit ori neîngrădit, ce aparţine proprietarului vecin şi fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări care sunt orientate către acel fond. Dacă lucrările sunt dispuse materialmente neparalel[1] cu linia de hotar spre fondul vecin, ele trebuie să fie executate la o distanţă de până la un metru faţă de această linie; cum spune art. 615 alin. (2), astfel de lucrări „sunt interzise la o distanţă mai mică de un metru". Cât priveşte modul de stabilire a distanţelor prevăzute de text, ele se calculează de la punctul cel mai apropiat faţă de linia de hotar existent pe faţa zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar; în cazul lucrărilor neparalele, distanţa se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar şi până la această linie [art. 615 alin. (3) NCC].

Dimpotrivă, dispoziţiile art. 616 NCC permit unui proprietar să îşi deschidă, fără limită de distanţă, aşa-numite *ferestre de lumină*, dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea spre fondul învecinat.

Concepută ca o servitute legală de vedere, limita analizată era reglementată de art. 611-613 fostul C. civ. şi obliga reciproc pe proprietarii imobilelor învecinate de a nu deschide ferestre, balcoane etc. la o distanţă mai mică de 1,90 m, dacă vederea este directă asupra fondului vecin, sau de 0,60 m, când vederea este oblică faţă de acesta.

Servitutea contrară, adică dreptul de a avea deschideri la distanţe mai mici faţă de fondul învecinat decât cele amintite, ca *servitute continuă şi aparentă*, putea fi dobândită prin uzucapiune, dar şi prin titlu sau prin destinaţia proprietarului.

---

parat în materie, a se vedea O. Ungureanu, C. Munteanu, *op. cit.* (2008), p. 549, în special nota nr. 244.

[1] Asemenea lucrări „neparalele" erau considerate de art. 613 fostul C. civ. a procura „vederi piezişe" faţă de proprietatea vecinului.

În măsura în care au fost dobândite asemenea servituţi sub regimul fostului Cod civil de la 1864, ele rămân supuse reglementărilor acestuia (art. 59 din Legea nr. 71/2011).

Tot sub regimul vechiului Cod civil, practica judecătorească a decis însă că deschiderile care să servească *numai* pentru aerisire şi iluminatul natural al imobilului – aşa-numitele deschideri de aer şi lumină – pot fi practicate la orice înălţime şi distanţă faţă de fondul vecin, deoarece ele constituie un atribut al dreptului de proprietate şi nu sunt de natură a-l prejudicia pe proprietarul vecin[1].

Instanţa poate stabili, în funcţie de dimensiunea şi tipul construcţiei, dacă deschiderile practicate sunt numai pentru aerisire sau şi pentru vedere, caz în care poate dispune închiderea acestora din urmă[2].

Este evident că redactorii noului Cod civil au ţinut seama de această jurisprudenţă şi au inclus principiul astfel formulat în noul cod.

**89. Dreptul de trecere.** Sub această denumire, art. 617-620 NCC reglementează, după părerea noastră, cea mai importantă limitare legală a exerciţiului dreptului de proprietate privată, cu numeroase aplicări practice. Potrivit art. 617 alin. (1), proprietarul unui fond, adică al unui teren, *care este lipsit de acces la calea publică* are dreptul „să i se permită trecerea pe fondul vecinului său", pentru exploatarea propriului său fond (teren). În termeni asemănători, prin folosirea sintagmei „loc înfundat", şi nu a celei de „teren lipsit de acces la calea publică", ele fiind în mod evident echivalente, art. 616 fostul C. civ. reglementa, printre alte servituţi legale amintite mai sus, aşa-numita servitute legală de trecere. Practic, întreaga doctrină consacrată drepturilor reale a arătat întotdeauna că, la fel ca şi în situaţia celorlalte aşa-zise servituţi naturale şi legale reglementate de vechiul Cod civil, şi servitutea de trecere nu era altceva decât o limită a exercitării dreptului de proprietate, o obligaţie firească impusă proprietarilor unor fonduri învecinate, aflate în ipoteza prevăzută de lege.

Noul Cod civil înlocuieşte în mod judicios servitutea legală de trecere cu *dreptul de trecere* ce poate fi exercitat de proprietarul locului fără acces la calea publică de a obţine un asemenea acces prin utilizarea unei căi de trecere ce se situează, preexistând ori fiind constituită în acest scop, pe terenul proprietarului vecin care dispune de acest acces. Dincolo de starea obiectivă în care se află cele două fonduri, în sensul că unul dintre ele are acces la calea publică, dar nu şi fondul învecinat, art. 617 NCC introduce o nuanţă sesizabilă privitoare la modul concret în care se naşte dreptul de trecere pentru proprietarul locului „înfundat". Situaţia obiectivă în care se găseşte acesta din urmă face ca el să dobândească *ex lege*, prin manifestarea sa unilaterală de voinţă, *dreptul de a i se permite trecerea pe fondul vecinului său.* Este raţiunea pentru care acest drept a fost calificat ca fiind *un drept potestativ*[3]. Punerea lui în valoare urmează a se realiza în anumite condiţii prevăzute de art. 617 alin. (2) NCC, în una dintre modalităţile juridice reglementate de

[1] A se vedea Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 1504/1976, în R.R.D. nr. 2/1977, p. 65; Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 1263/1973, în R.R.D. nr. 12/1973, p. 156.

[2] C.S.J., s. civ., dec. nr. 195/1992, în Dreptul nr. 2/1993, p. 76; a se vedea AL. GEAMĂNĂ, *Servitutea de lumină în dreptul român actual şi consecinţele ei*, în Dreptul nr. 9/2000, p. 31.

[3] A se vedea V. STOICA, *op. cit.* (2009), p. 122.

art. 619 NCC: înțelegerea părților, hotărârea judecătorească ori uzucapiunea specială de 10 ani instituită în materie.

Trebuie însă să deosebim dreptul de trecere ca limită legală a exercițiului dreptului de proprietate privată de eventuala *servitute de trecere* constituită în condițiile prevăzute de art. 755 şi urm. NCC. O asemenea servitute constituie un veritabil dezmembrământ al dreptului de proprietate, pentru a cărui constituire nu mai este necesar a fi îndeplinite condițiile prevăzute de legea fundamentală civilă pentru dobândirea dreptului de trecere peste fondul învecinat. Nimic nu se opune constituirii unei servituți de trecere prin acordul părților privitoare la un teren ce are ieşire la calea publică, dacă cei doi proprietari consideră că trecerea pe fondul unuia dintre ei apare ca fiind mai lesnicioasă pentru proprietarul fondului dominant, după cum nu are a fi exclusă constituirea unei asemenea servituți chiar în privința unor fonduri care nu sunt învecinate.

Cert este un lucru: aşa după cum s-a observat, fie că este vorba despre punerea în valoare a dreptului legal de trecere, fie de constituirea unei servituți de trecere prin fapta omului ca dezmembrământ al dreptului de proprietate, proprietarul fondului care suportă trecerea celuilalt proprietar îşi poate exercita toate prerogativele dreptului de proprietate asupra fondului său, inclusiv asupra porțiunii materiale pe care a dobândit dreptul de trecere celălalt proprietar, cu condiția de a nu împiedica într-un fel oarecare această trecere. La rândul său, pe temeiul dreptului dobândit în condițiile legii ori prin fapta omului, proprietarul fondului „dominant" exercită practic anumite acte de folosință asupra terenului celuilalt proprietar. Apar, astfel, a fi exercitate în comun prerogative ale dreptului de proprietate privată asupra aceluiaşi bun, fără ca prin aceasta să putem vorbi de o coproprietate; izvorul acestui exercițiu „comun" este diferit: într-un caz legea, în celălalt voința părților.

**90. Noțiunea de fond lipsit de acces la calea publică.** Înainte de a delimita această noțiune, înțelegem a pune în discuție o problemă ce ține de titularul dreptului legal de trecere. Articolul 617 NCC dispune că *proprietarul* unui fond fără acces la calea publică poate cere să i se permită trecerea pe fondul vecinului său ce are un asemenea acces; aceasta înseamnă că, în primul rând, titular al dreptului în discuție este proprietarul fondului „înfundat", în terminologia fostului Cod civil român. În condițiile aplicării dispozițiilor art. 616 din acest din urmă cod, care reglementau aşa-zisa servitute legală de trecere, ce avea, în consecință, acelaşi obiect, practica judecătorească a fost confruntată cu problema de a se şti dacă şi „alte persoane" ce stăpânesc un asemenea imobil cu un alt titlu, cum ar fi posesia ori detenția precară, sunt îndreptățite să acționeze în justiție pentru recunoaşterea dreptului de trecere peste terenul învecinat cu ieşire la calea publică. Această problemă s-ar putea pune şi sub regimul noilor prevederi legale în materie.

Răspunsul practicii judiciare anterioare a fost nuanțat. Astfel, o curte de apel a arătat că instituirea unui drept de servitute de trecere *este legată în mod direct de situația unor fonduri învecinate*, ea vizând asigurarea accesului la calea publică şi punerea în valoare a imobilului lipsit de această posibilitate. Plecând de la această premisă, instanța a considerat că „o restrângere a categoriei titularilor unor asemenea acțiuni în justiție la proprietarii fondurilor apare nejustificată". Aşa fiind, ea a decis în sensul că este just a considera că o extindere a sferei titularilor unei acțiuni de stabilire a servituții de trecere are a fi îngăduită „câtă vreme esențială

rămâne nevoia de a asigura accesul la un imobil fără ieşire la calea publică"[1], deoarece dintr-o astfel de perspectivă poate fi acceptată ideea că nu doar persoana care îşi poate dovedi în mod riguros calitatea de proprietar, ci şi *un posesor* al unui imobil fără ieşire la calea publică *poate avea calitate procesuală activă* într-o acţiune în justiţie prin care să solicite recunoaşterea dreptului de trecere, câtă vreme acesta, deşi nu este încă proprietar, are *animus domini*, deci intenţia de a se comporta ca un veritabil proprietar, exercitând o stăpânire de fapt asupra bunului, specifică, ce îi oferă aparenţa unui veritabil drept de proprietate[2].

Dimpotrivă, aceeaşi instanţă a decis că această extindere nu poate merge până la a se considera că şi un detentor precar ar putea introduce acţiunea pentru recunoaşterea unui drept de servitute de trecere, deoarece el „nu posedă pentru sine şi nu se comportă ca un veritabil proprietar. El se află într-o poziţie de dependenţă în raport cu proprietarul însuşi, puterile sale juridice fiind limitate în mod sever la ceea ce a convenit cu proprietarul prin actul juridic în temeiul căruia s-a născut detenţia precară"[3].

De asemenea, trebuie precizat că de dreptul de trecere analizat poate beneficia nu numai proprietarul unui teren lipsit de acces la calea publică, dar şi *proprietarul unei construcţii* aflat în aceeaşi situaţie[4]; însuşi noul Cod civil foloseşte termenul de „fond", nu de teren.

Prin *fond lipsit de acces la calea publică* („loc înfundat") se înţelege acel teren care este înconjurat de alte diferite proprietăţi, fără ca titularul dreptului de proprietate asupra fondului dominant să aibă vreo altă posibilitate de ieşire la calea publică[5].

În practica judecătorească s-a decis că noţiunea de loc înfundat cuprinde nu numai acel imobil care se află într-o situaţie de imposibilitate absolută în privinţa accesului la calea publică, ci şi pe acela pentru care acest acces ar prezenta inconveniente grave sau ar fi periculos. Dimpotrivă, ori de câte ori locul are ieşire la calea publică pe un drum care, în anumite împrejurări, este impracticabil, dar care poate deveni practicabil cu oarecare cheltuieli, dispoziţiile art. 616 fostul C. civ. nu îşi mai găsesc aplicarea. Rămâne la aprecierea suverană a instanţei să hotărască, în funcţie de situaţia de fapt, asupra consecinţelor unor astfel de inconveniente şi greutăţi[6]. În orice caz, suprema instanţă a decis că din dispoziţiile art. 618 şi art. 634 fostul C. civ. rezultă că la constituirea unui drept de servitute de trecere trebuie să se ţină seama şi de interesul celui ce urmează să suporte consecinţele ei, şi nu să se ia în considerare, în mod precumpănitor şi exclusiv, interesul celui

[1] A se vedea C.A. Cluj, s. civ., mun. şi asig. soc., min. şi fam., dec. nr. 2426/R din 27 octombrie 2006, în B.C.A. nr. 1/2007, p. 6.

[2] *Ibidem*.

[3] *Ibidem*.

[4] A se vedea E. CHELARU, *op. cit.* (2012), p. 677.

[5] A se vedea I.C.C.J., s. civ. şi de propr. int., dec. nr. 1214 din 17 februarie 2005, în J.S.C. 2005, p. 55.

[6] A se vedea C.S.J., s. civ., dec. nr. 2275/1991, în Dreptul nr. 8/1992, p. 85 şi dec. nr. 572/1990, în Dreptul nr. 1/1991. A se vedea şi P. PERJU, *Sinteză teoretică a jurisprudenţei instanţelor din circumscripţia Curţii de Apel Suceava în materie civilă*, în Dreptul nr. 5/1995, p. 44.

ce urmează să beneficieze de dreptul de trecere[1], şi că, din moment ce proprietarul fondului are ieşire la drumul public, chiar în condiţii mai împovărătoare, cum ar fi lungimea drumului, nu se justifică recunoaşterea unei servituţi de trecere pe un drum mai scurt, ce s-ar situa pe fondul proprietarului învecinat[2]. Tot astfel, într-o altă situaţie, dar în aplicarea aceluiaşi principiu, suprema instanţă a decis că „este de luat în considerare apărarea pârâţilor împotriva cărora se cere recunoaşterea dreptului de servitute de trecere asupra fondului lor, în sensul că trecerea unor autovehicule în imediata apropiere a casei lor, veche de peste 100 de ani, le-ar putea produce mari pagube"[3].

Situaţia de fond lipsit de acces la calea publică nu trebuie să rezulte din fapta titularului dreptului de proprietate asupra acestuia; ea trebuie să rezulte dintr-un caz fortuit şi – chiar dacă mai rar de conceput în practică – dintr-un caz de forţă majoră.

Totuşi, art. 618 alin. (2) NCC dispune că, atunci când lipsa accesului la calea publică este imputabilă proprietarului care pretinde trecerea, aceasta poate fi stabilită numai cu consimţământul proprietarului fondului care are acces la calea publică şi cu plata unei *duble despăgubiri.*

În orice caz, nu mai este loc înfundat acel teren învecinat cu altul care are acces la calea publică, iar proprietarul acestuia din urmă l-a dobândit şi pe primul[4].

De asemenea, dacă lipsa accesului la calea publică este rezultatul unui contract de vânzare, al unui contract de schimb ori al unei operaţiuni de partaj, precum şi al oricărui alt act juridic, trecerea nu va putea fi cerută decât acelor proprietari care, în urma încheierii unor asemenea acte juridice translative ori declarative de proprietate, au dobândit în proprietatea lor partea de teren pe care se făcea anterior trecerea. Altfel spus, urmare a încheierii unui act juridic, titularul dreptului de trecere nu poate schimba modul de exercitare a acestui drept.

Noţiunea de „*cale publică*" la care se dobândeşte acces în condiţiile art. 617-620 NCC nu este definită de niciunul dintre ele, astfel că ea urmează a fi raportată la ceea ce ordonanţa Guvernului în materie stabileşte ca fiind „drum deschis circulaţiei publice", adică orice drum public, precum şi orice drum de utilitate privată care asigură, de regulă, accesul nediscriminatoriu al vehiculelor şi al pietonilor [art. 4 lit. a) din O.G. nr. 43 din 28 august 1997 privind regimul drumurilor[5]]. Aşa fiind, chiar dacă sub regimul fostului Cod civil, în practica judiciară s-a decis în mod judicios în sensul că nu este cale publică „un drum de ţarină", adică un drum căruia i se dă o întrebuinţare limitată, *cu caracter temporar*, prin convenţia mai multor proprietari, *doar pentru transportul recoltelor*, „drum" care, cu excepţia acestei perioa-

---

[1] A se vedea I.C.C.J., s. civ. şi de propr. int., dec. nr. 2154 din 18 martie 2005, în J.S.C. 2005, p. 57-58.

[2] I.C.C.J., s. civ. şi de propr. int., dec. nr. 4886 din 6 iunie 2005, în J.S.C. 2005, p. 62.

[3] A se vedea I.C.C.J., s. civ. şi de propr. int., dec. nr. 2154 din 18 martie 2005, în B.C. nr. 1/2006, p. 20.

[4] A se vedea C.A. Bacău, dec. nr. 617/1996, în Jurisprudenţa Curţii de Apel Bacău pe anul 1996, p. 16.

[5] Republicată în M. Of. nr. 237 din 29 iunie 1998, modificată ulterior în mai multe rânduri.

de precis determinate ca scop, *este inexistent*, fiind arat şi semănat, după culegerea acelor recolte, cu culturi de toamnă[1].

**91. Întinderea şi modul de stabilire a dreptului de trecere.** În concepţia noului Cod civil, din moment ce proprietarul fondului „înfundat" are dreptul „să i se permită" trecerea pe fondul vecinului său spre calea publică, punerea în valoare a acestui drept prin stabilirea atât a întinderii sale, cât şi a modului de exercitare are a fi determinată sau *prin înţelegerea părţilor*, sau *prin hotărâre judecătorească*, adică prin justiţie; de asemenea, el poate fi dobândit printr-o folosinţă continuă exercitată timp de 10 ani, adică prin uzucapiune.

Articolul 617 alin. (2) NCC stabileşte ca trecerea să se facă în condiţii de natură a aduce o „*minimă stânjenire*" exercitării dreptului de proprietate asupra fondului cu acces la calea publică, iar dacă mai multe fonduri vecine dispun de un asemenea acces, „trecerea urmează a se face pe fondul căruia i s-ar aduce cele mai puţine prejudicii". S-a observat însă că, dacă părţile convin asupra locului pe care va fi exercitat dreptul de trecere, nu mai este necesară îndeplinirea criteriilor orientative enunţate de art. 617 alin. (2) pentru stabilirea conţinutului acestui drept[2].

Numai în absenţa unui acord al părţilor în acest sens proprietarul locului fără acces la calea publică va putea cere instanţei de judecată să stabilească atât însăşi existenţa dreptului de trecere, cât şi locul, întinderea şi condiţiile de exercitare. Bunăoară, sub regimul aplicabil fostei servituţi legale de trecere, în practica judiciară s-a decis că efectuarea unor lucrări precum înlăturarea câtorva pomi fructiferi tineri şi, eventual, refacerea traseului unei despărţituri nu sunt de natură să reprezinte un impediment la afectarea unei suprafeţe de teren la constituirea unui drept de trecere, proprietarul fondului „aservit" având a fi despăgubit de proprietarul fondului care cere recunoaşterea dreptului de trecere[3].

Noul Cod civil prevede şi posibilitatea stabilirii dreptului legal de trecere prin *uzucapiune*, termenul acesteia fiind cel comun – în prezent – în materie, de 10 ani.

Aceasta înseamnă că, prin ipoteză, cel care „stabileşte" astfel modul de exercitare a dreptului de trecere este însuşi proprietarul locului fără acces la calea publică, dincolo însă de voinţa proprietarului; pentru că, dacă proprietarul fondului aservit este de acord cu condiţiile concrete de exercitare a trecerii pe fondul său, atunci există „înţelegerea părţilor"; dacă un asemenea acord nu s-a realizat, atunci proprietarul fondului lipsit de trecere la calea publică se va adresa, aşa cum am arătat mai sus, instanţei de judecată. Dar poate el, prin actele de exercitare a dreptului de trecere, să stabilească prin propria-i voinţă „întinderea şi modul de exercitare a dreptului de trecere" în discuţie prin uzucapiune? În concepţia noului Cod civil, răspunsul este afirmativ. Această soluţie a fost criticată, ni se pare pe drept cuvânt, în doctrina recentă consacrată noului Cod civil, deoarece uzucapiunea este un mod de dobândire a dreptului de proprietate şi a altor drepturi reale,

[1] A se vedea C.A. Suceava, s. civ., dec. nr. 692/1994, publicată şi comentată în P. Perju, *loc. cit.*, p. 44.

[2] A se vedea V. Stoica, *op. cit.* (2009), p. 123.

[3] A se vedea C.A. Cluj, s. civ., mun. şi asig. soc., min. şi fam., dec. nr. 1694/R din 4 octombrie 2004, în B.J. 2004, Ed. Lumina Lex, Bucureşti, 2005, p. 120.

astfel că „nu se justifică aplicarea ei pentru stabilirea conţinutului unei limitări legale a dreptului de proprietate”[1].

**92. Despăgubiri; stingerea dreptului de trecere.** Spre deosebire de art. 616 fostul C. civ., care prevedea în mod expres că aşa-zisa servitute legală de trecere se stabilea *cu titlu oneros*, proprietarul fondului „dominant” având îndatorirea de a despăgubi pe proprietarul fondului care o „suporta”, noul Cod civil nu mai prevede în mod expres acest caracter al dreptului legal de trecere; nu mai puţin, el rezultă atât din dispoziţiile art. 618, care vorbeşte despre obligaţiile de plată a „dublului despăgubirii”, dar mai ales, chiar dacă în mod indirect, din prevederile art. 620, care reglementează prescripţia acţiunii în despăgubiri pe care o poate exercita proprietarul fondului ce suportă accesul la calea publică al proprietarului lipsit de un asemenea acces, precum şi de „restituirea despăgubirilor încasate”. Deşi noul cod nu dispune nimic în acest sens, despăgubirile vor putea fi stabilite prin acordul părţilor ori, în caz de litigiu, de către instanţa de judecată. Din acest punct de vedere, sub regimul vechiului Cod civil, instanţa supremă a decis, în mod judicios, că acţiunea în despăgubiri prevăzută de textele în materie are ca obiect *paguba pricinuită fondului aservit*, şi nu folosul pe care calea de trecere îl aduce proprietarului fondului dominant, iar în ipoteza executării unor lucrări trebuincioase pentru exerciţiul servituţii, ele se impută proprietarului fondului dominant; însă, atunci când trecerea serveşte şi fondului aservit, cheltuielile au a fi suportate, „proporţional cu foloasele culese”, şi de proprietarul acestui fond[2].

Titularul dreptului de servitute trebuie să îşi exercite dreptul în limitele titlului său, înţelegând prin acest titlu temeiul juridic al dobândirii dreptului de trecere, respectiv convenţia părţilor, hotărârea judecătorească ori uzucapiunea, în această din urmă situaţie cu rezerva arătată mai sus, fără a putea face, nici pe fondul supus servituţii, nici pe fondul pentru care servitutea a fost înfiinţată, vreo schimbare împovărătoare fondului aservit. La rândul lui, nici proprietarul acestuia din urmă nu va putea scădea sau face incomodă exercitarea servituţii de către proprietarul fondului dominant[3].

De asemenea, nu vedem de ce nu s-ar aplica şi în prezent principiul potrivit cu care proprietarul fondului aservit, pentru care servitutea a devenit prea împovărătoare, va putea oferi proprietarului fondului dominant un alt loc de trecere, fără ca acesta din urmă să îl poată refuza (art. 634 teza a III-a fostul C. civ.).

În practica judecătorească s-a decis în sensul că acest principiu trebuie interpretat raţional, fiind aplicabil atât în cazurile în care proprietarul fondului aservit, pentru care servitutea a devenit prea împovărătoare, a oferit proprietarului fondului dominant o altă trecere la calea publică, dar şi în cazul în care acestuia din urmă i se deschide o cale de natură să îi asigure trecerea în aceleaşi condiţii. Dacă o servitute stabilită prin titlu în anul 1933 pentru trecere cu piciorul şi căruţa, folosită în prezent pentru trecere cu un autovehicul, este de natură să slăbească o construcţie a proprietarului fondului aservit, pretenţia proprietarului fondului dominant de a

[1] A se vedea E. Chelaru, *op. cit.* (2012), p. 680.

[2] A se vedea I.C.C.J., s. civ. şi de propr. int., dec. nr. 4081 din 17 mai 2005, în J.S.C. 2005, p. 59-60.

[3] A se vedea C.S.J., s. civ., dec. nr. 1123/1990, în Dreptul nr. 7-8/1991, p. 127.

exercita în continuare dreptul de servitute inițial stabilit, dar cu autovehicule, deci peste limitele avute în vedere de părți la constituirea servituții, *reprezintă o exercitare abuzivă a dreptului de servitute*; ea justifică cererea proprietarului fondului aservit de închidere a dreptului de acces al proprietarului fondului dominant pe terenul proprietatea sa[1].

Tot în practica judiciară s-a decis că despăgubirea trebuie să acopere echivalentul lipsei de folosință a terenului de către proprietarul fondului „aservit", *la prețul de circulație*[2]. Ni se pare că soluția va putea fi reținută numai în situația în care proprietarul fondului ce suportă trecerea la calea publică în folosul proprietarului învecinat a „indisponibilizat" o parte din terenul său special în acest scop; dacă însă trecerea este folosită de ambii proprietari, nivelul despăgubirii va trebui să ia în considerare acest fapt. De asemenea, fosta instanță supremă a decis că proprietarul fondului pe care se va realiza trecerea nu poate avea pretenția de a i se acorda teren în compensație, dar că părțile pot recurge la o asemenea modalitate de despăgubire, situație în care sunt ținute să îndeplinească formalitățile prevăzute de lege pentru schimbul de terenuri[3].

În orice caz, s-a apreciat că, sub regimul noului Cod civil, dacă dreptul de trecere a fost dobândit prin uzucapiune, proprietarul locului înfundat nu va datora celuilalt proprietar nicio despăgubire[4].

Articolul 620 NCC dispune că *termenul de prescripție pentru acțiunea în despăgubiri* „pe care o are proprietarul fondului aservit împotriva proprietarului fondului dominant începe să curgă din momentul stabilirii dreptului de trecere". Textul este limpede; singura observație pe care o facem este că noțiunile de „fond dominant" şi de „fond aservit" specifice materiei servituților sunt utilizate şi pentru ceea ce reprezintă, în concepția noului Cod civil, nu o servitute legală, ci o limită legală a exercițiului dreptului de proprietate privată.

Dacă dintr-un motiv anume încetează dreptul de trecere, proprietarul fondului aservit este dator să restituie despăgubirea încasată, cu deducerea pagubei suferite în raport cu durata efectivă a exercitării dreptului de trecere.

Nu trebuie confundată însă prescripția dreptului la despăgubiri cu o eventuală prescriere a însuşi dreptului de trecere. Articolul 617 alin. (3) NCC prevede *in terminis* că *dreptul de trecere este imprescriptibil*. Teza a II-a a aceluiaşi alineat dispune însă că el *se stinge* în situația în care fondul dominant dobândeşte un alt acces la calea publică. După cum s-a decis în practica judiciară, nu mai este loc înfundat acel teren care se învecinează cu un altul, care are acces la calea publică, iar proprietarul său a dobândit şi proprietatea terenului învecinat, inițial fără un asemenea acces[5].

---

[1] A se vedea C.A. Iaşi, dec. nr. 1827 din 3 decembrie 1999, în M. Gaiță, M.M. Pivniceru, *op. cit.*, p. 21.

[2] A se vedea C.S.J., s. civ., dec. nr. 136/1994, în Dreptul nr. 5/1995, p. 79.

[3] *Ibidem*, precum şi Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 357/1970, în R.R.D. nr. 8/1970, p. 169.

[4] A se vedea V. Stoica, *op. cit.*, p. 125.

[5] A se vedea C.A. Bacău, dec. nr. 617/1996, în Jurisprudența Curții de Apel Bacău pe anul 1996, p. 16.

### C. Alte limite legale

**93. Precizări preliminare.** Sub această titulatură, în ultimul paragraf al primei secțiuni – limitele legale ale dreptului de proprietate privată – din capitolul consacrat acestui drept, noul Cod civil reglementează „alte limite", câteva situații speciale în care, pentru satisfacerea unor interese de ordin public sau de ordin privat, titularul dreptului de proprietate asupra unui teren sau asupra unui alt bun își vede restrânsă exercitarea prerogativelor dreptului său, cu posibilitatea corespunzătoare pentru alt proprietar de a „beneficia", voit ori chiar fortuit, de acele restrângeri. Sunt reglementate astfel: dreptul de trecere pentru utilități (art. 621); dreptul de trecere pentru efectuarea unor lucrări (art. 622); dreptul de trecere pentru reintrarea în posesie (art. 623) și starea de necesitate (art. 624). De asemenea, art. 625 NCC, sub titulatura de „reguli speciale", dispune că toate îngrădirile dreptului de proprietate privată reglementate de secțiunea care le cuprinde se completează cu dispozițiile legilor speciale privitoare la regimul juridic al anumitor categorii de bunuri, cum ar fi: terenurile și construcțiile de orice fel, pădurile, bunurile din patrimoniul național-cultural, bunurile sacre ale cultelor religioase, precum și alte asemenea. Este rațiunea pentru care vom evoca pe scurt, într-o secțiune aparte, regimul juridic al unora dintre aceste categorii de bunuri.

Precizăm că, potrivit art. 59 din Legea nr. 71/2011 privind punerea în aplicare a noului Cod civil, toate aceste „alte limite" ale exercițiului dreptului de proprietate privată au fi aplicate numai situațiilor juridice născute ulterior intrării în vigoare a noului cod.

**94. Dreptul de trecere pentru utilități.** Potrivit art. 621 NCC, proprietarul unui fond este obligat să permită trecerea prin ori pe fondul său a rețelelor edilitare ce deservesc fonduri învecinate ori din aceeași zonă, cum ar fi conductele de apă, de gaz sau alte asemenea, a canalelor și a cablurilor electrice, subterane ori aeriene, după caz, precum și a oricăror alte instalații sau materiale ce au aceeași finalitate. Precizăm că, spre deosebire de dreptul de trecere recunoscut de art. 617 NCC proprietarului *lipsit de acces la calea publică*, dreptul de trecere pentru utilități este recunoscut în beneficiul celui care le realizează și privește ori *„fondurile învecinate"*, ori *fonduri „din aceeași zonă", fără a fi învecinate*; proprietarul acestor fonduri este obligat să permită trecerea peste ori prin fondul său a oricăror instalații, conducte, materiale ori alte asemenea. Cel mai adesea, acest drept „special" de trecere este în interes public, pentru că lucrările pot fi realizate în beneficiul unor „comunități" cu diferiți proprietari de fonduri: străzi, cartiere, cvartale, sate, așezări mai mici etc. Precizăm că nu interesează cine efectuează lucrările, în materialitatea lor, putând fi vorba despre societăți private ori regii autonome de stat. Ceea ce interesează în situația dată este *raportul dintre două fonduri* ce aparțin unor proprietari diferiți; proprietarul unuia dintre ele este obligat să permită efectuarea lucrărilor, celălalt ori ceilalți proprietari trebuie să permită aceasta.

Așa fiind, nu credem că acest drept „special" de trecere, chiar instituit de lege – art. 621 NCC –, este recunoscut numai în interes public, *nu* și în interes privat[1].

---

[1] A se vedea V. Stoica, *op. cit.* (2009), p. 120.

Bunăoară, art. 646 NCC prevede, printre cazurile de coproprietate forțată, „bunurile comune afectate utilizării a două sau mai multor fonduri, cum ar fi o centrală termică sau alte instalații care deservesc două sau mai multe clădiri, un drum comun într-un cartier de locuințe sau alte asemenea bunuri". Or, dacă ar trebui să fie efectuate alte lucrări ori instalații la aceste bunuri coproprietate forțată, pentru a căror realizare ar trebui să se treacă peste ori printr-un fond învecinat proprietatea altei persoane, este evident că asemenea lucrări s-ar realiza *în interes privat*.

Articolul 621 alin. (2) NCC impune *o condiție restrictivă* pentru realizarea lucrărilor ori a instalațiilor prevăzute de primul său alineat: obligația de a permite trecerea pentru utilități subzistă numai în situația în care trecerea prin altă parte ar fi imposibilă, periculoasă sau foarte costisitoare. Sarcina probei existenței acestor împrejurări revine proprietarului fondului care va beneficia de acest drept „special" de trecere.

Însă, *în toate cazurile*, proprietarul obligat să permită trecerea prin fondul său are dreptul la *plata unei juste despăgubiri* care, în ipoteza realizării unor utilități noi, trebuie să fie prealabilă [art. 621 alin. (3) NCC]. Părțile interesate pot să se înțeleagă asupra cuantumului acestor despăgubiri; în caz de neînțelegere, deşi textul nu dispune, credem că urmează a decide instanța de judecată.

Din rațiuni economice, clădirile, curțile şi grădinile lor sunt exceptate de la instituirea acestui drept de trecere pentru realizarea de utilități, dacă o asemenea trecere are ca obiect conducte şi canale subterane, în cazul în care acestea sunt utilități noi.

În sfârşit, precizăm că acte normative speciale privitoare la regimul juridic al apelor, al producerii şi exploatării energiei electrice şi gazelor naturale, al minelor instituie, sub denumirea de *„drept de trecere"* ori de *„drept de uz şi de servitute"*, *anumite obligații de natură administrativă* ce revin proprietarilor ori deținătorilor de terenuri riverane sau necesare exploatării bogățiilor naturale proprietate publică, obiect al acestor reglementări. Preferăm să le prezentăm pe scurt legate de dezmembrămintele dreptului de proprietate, chiar dacă ele nu constituie asemenea dezmembrăminte.

**95. Dreptul de trecere pentru efectuarea unor lucrări.** Sub această sintagmă aparent cuprinzătoare, art. 622 NCC reglementează două limitări ale dreptului de proprietate privată ce țin tot de raporturile de bună vecinătate, şi anume: obligația unui proprietar de a permite folosirea fondului său pentru efectuarea unor lucrări necesare fondului învecinat, precum şi obligația de a permite accesul vecinului pe terenul său pentru tăierea crengilor şi culegerea fructelor, se înțelege, ale arborilor mari ori ale pomilor fructiferi aflați pe terenul vecinului „beneficiar" al dreptului corespunzător, respectiv de a efectua lucrările şi de a tăia crengile şi culege fructele. Soluția legiuitorului este înțeleaptă şi de natură a pune capăt unor conflicte care, până la această reglementare, puteau fi soluționate de instanță mai degrabă pe principiul echității şi al abuzului de drept, în caz de opoziție, adeseori neîntemeiată, a proprietarului vecin de a consimți la efectuarea lucrărilor de către un alt proprietar învecinat, prin folosirea fondului său.

Credem însă că denumirea textului –„dreptul de trecere pentru efectuarea unor lucrări" (art. 622) – nu corespunde pe deplin primei sale ipoteze – permiterea folosirii fondului pentru efectuarea unor *lucrări necesare* fondului învecinat; în realitate,

în practică este foarte posibil să nu fie vorba numai despre obligația de a consimți la trecerea peste fond, ci chiar la suportarea unor lucrări temporare realizării „lucrărilor necesare", cum ar fi ridicarea unei schele ori a unui alt eşafodaj. Dreptul de trecere se „verifică" însă în cea de-a doua ipoteză a textului, anume folosirea terenului învecinat pentru tăierea crengilor şi culegerea fructelor.

Subliniem însă că, pe de o parte, ambele ipoteze au în vedere *un drept cu caracter temporar*, iar, pe de altă parte, partea finală a art. 622 alin. (1) NCC dispune că acest drept poate conduce la *acordarea de despăgubiri* pentru titularul fondului care suportă trecerea ori efectuarea lucrărilor, însă numai „dacă este cazul".

De asemenea, prin trimiterea pe care o face la dispozițiile art. 621 alin. (2) NCC amintite mai sus, art. 622 alin. (2) dispune că dreptul de trecere recunoscut în condițiile primului său alineat poate fi recunoscut numai dacă efectuarea lucrărilor, tăierea crengilor ori culegerea fructelor prin altă parte ar fi imposibilă, periculoasă ori foarte costisitoare.

**96. Dreptul de trecere pentru reintrarea în posesie.** Potrivit art. 623 alin. (1) NCC, proprietarul unui fond nu poate împiedica accesul altei persoane pentru a redobândi posesia unui bun al său, ajuns întâmplător pe fondul proprietatea sa, cu condiția de a fi fost înştiințat *în prealabil* despre intenția celui ce doreşte să îi folosească fondul în acest scop. Acest drept de trecere poate fi complet străin de raporturile de vecinătate, după cum le poate presupune. În definitiv, ne întrebăm dacă este chiar un drept subiectiv, limită a exercițiului dreptului de proprietate privată, ori simplă toleranță, impusă de existența unor raporturi sociale corecte şi civilizate. În orice caz, legiuitorul a înțeles a merge „până la capăt" cu „juridicizarea" ipotezei în discuție, deoarece art. 623 alin. (2) NCC dispune că, în toate cazurile, proprietarul fondului care permite trecerea pentru reintrarea în posesie „are dreptul la o justă despăgubire pentru prejudiciile ocazionate de reintrarea în posesie, precum şi pentru cele pe care bunul („căutat" şi astfel „găsit" şi „recuperat") le-a cauzat fondului" (său). Suntem tentați să spunem: în caz de neînțelegere, va decide instanța judecătorească.

**97. Starea de necesitate.** Situația reglementată de art. 624 NCC nu mai are în vedere un drept de trecere, ci o limită legală a exercițiului dreptului de proprietate ce poate să apară într-o împrejurare complet străină de voința părților, anume în caz de *stare de necesitate*. Potrivit alin. (1) al textului menționat, în ipoteza în care o persoană a folosit ori a distrus un bun ce aparține unei alte persoane, însă într-un scop bine determinat, dar fortuit, anume „pentru a apăra pe sine ori pe altul de un pericol iminent", proprietarul bunului folosit ori chiar distrus „are dreptul să ceară o despăgubire echitabilă de la cel care (astfel) a fost salvat" ori şi-a salvat propriul său bun.

Aparent oarecum anodin, textul impune cel puțin două precizări: mai întâi, persoana care foloseşte bunul altuia pentru a se apăra pe sine ori pe altul trebuie să fie într-un pericol iminent, evident real şi serios, nu imaginar, pe cale să se producă ori în curs să se producă; în al doilea rând, cel al cărui bun a fost folosit ori distrus în acest scop are dreptul să ceară „o despăgubire echitabilă" de la cel salvat. În

realitate, aşa după cum s-a observat[1] în mod judicios, în ipoteza dată nu este vorba despre o „despăgubire", „fapta" celui ce foloseşte bunul neavând caracter ilicit; starea de necesitate exclude caracterul ilicit al faptei; proprietarul bunului folosit va primi o indemnizaţie de la cel „salvat". Dimpotrivă, proprietarul care a provocat ori a favorizat pericolul nu va mai fi indemnizat pentru folosirea ori chiar distrugerea bunului său [art. 624 alin. (2) NCC].

### *2.3.3. Limitele convenţionale*

**98. Precizări prealabile.** Dreptul de proprietate conferă titularului său anumite prerogative, atribute sau puteri – posesia, folosinţa şi dispoziţia –, pe care acesta le exercită în mod direct şi nemijlocit asupra bunului care formează obiectul dreptului său, aşa după cum se spune cu deplin temei, fără intervenţia unei alte persoane. Ca orice drept subiectiv însă, dreptul de proprietate se exercită în cadrul unor raporturi sociale, convertite adeseori în raporturi juridice: în exerciţiul atributelor recunoscute titularului dreptului, acesta poate încheia diverse acte juridice care privesc obiectul material al dreptului său, bunul proprietatea sa. Poate proprietarul să îşi limiteze, prin voinţa sa, exercitarea unora dintre aceste prerogative? Răspunsul la această întrebare este dat aparent limpede, pentru prima dată ca principiu general în legislaţia noastră civilă, de dispoziţiile art. 626 NCC, potrivit cu care „proprietarul poate consimţi la limitarea dreptului său prin acte juridice, dacă nu încalcă (astfel) ordinea publică şi bunele moravuri". Aşadar, proprietarul poate, prin propria-i manifestare de voinţă liber exprimată, să consimtă „la limitarea dreptului său"; or, aceasta înseamnă că proprietarul poate să încheie acte juridice prin care consimte la limitarea exerciţiului al înseşi atributelor pe care i le conferă dreptul de proprietate. Prin raportare la aceste atribute – posesia, folosinţa şi dispoziţia –, este de observat că *niciodată* proprietarul nu va putea consimţi la „limitarea" posesiei sale, aceasta ar fi un non-sens juridic; ca stare de fapt, posesia semnifică, pentru proprietar, stăpânirea bunului cu *animus sibi habendi* corespunzător dreptului său de proprietate; iar dacă o altă persoană a intrat în stăpânirea bunului şi se consideră ea însăşi proprietar, aceasta înseamnă „negarea" dreptului adevăratului proprietar. De asemenea, privitor la prerogativa folosinţei bunului, încă trebuie să distingem. Într-adevăr, dacă proprietarul transmite folosinţa bunului său către o altă persoană în temeiul unui act juridic – de exemplu, un contract de închiriere –, procedând astfel el nu face decât să pună în valoare posibilitatea conferită de prerogativa folosinţei de a pune bunul în valoare în interesul său, culegând astfel fructele civile produse de bun; într-o asemenea situaţie, proprietarul nu consimte nicidecum la „limitarea" dreptului său. Dimpotrivă, dacă proprietarul unui teren se obligă faţă de proprietarul învecinat să nu construiască pe terenul său la o distanţă mai mare decât îi permit normele legale aplicabile în materie, fără ca prin aceasta să se constituie un drept de servitute de a nu zidi, prin manifestarea sa de voinţă el consimte la o limitare a deplinei folosinţe a terenului proprietatea sa.

În orice caz, trebuie să distingem această situaţie ce are ca temei juridic voinţa părţilor de împrejurarea în care s-ar crea o *anumită îngăduinţă* între proprietarii ve-

[1] A se vedea M. Nicolae, *Codex Iuris Civilis, tomul I, Noul Cod civil. Ediţie critică*, Ed. Universul Juridic, Bucureşti, 2012, p. 177, nota 3.

cini, fără ca aceştia să se oblige la menţinerea ei cu vreun titlu; în această ipoteză, „titlul" este dat numai de starea de fapt astfel creată şi durează atât timp cât este permisă de cel ce o tolerează; beneficiarul ei nu o poate redobândi prin justiţie[1].

Cel mai adesea însă problema limitării dreptului de proprietate se pune cu privire la exercitarea prerogativei dispoziţiei, în special aceea a *dispoziţiei juridice*. Din acest punct de vedere, în primul rând proprietarul poate consimţi la constituirea asupra bunului său a unui dezmembrământ al dreptului de proprietate – dreptul de uzufruct, de uz, de abitaţie, dreptul de superficie ori de servitute. Aceasta înseamnă că titularul unui dezmembrământ al dreptului de proprietate va exercita anumite atribute ale acestui drept prin constituirea unui alt drept real, opozabil tuturor, inclusiv adevăratului proprietar care a „despărţit" astfel exerciţiul prerogativelor dreptului său. Aşadar, în cazul dezmembrămintelor, ne aflăm, desigur, în prezenţa „limitării" dreptului de proprietate prin voinţa proprietarului, însă cu consecinţa constituirii unor drepturi reale distincte, cu obiect specific, drepturi reale ce poartă asupra aceluiaşi bun, coexistând privitor la acesta nuda proprietate şi dezmembrământul constituit de proprietar prin convenţie sau prin testament.

O limitare specifică a exerciţiului prerogativei dispoziţiei juridice asupra unui bun o constituie *inalienabilitatea sa*, imposibilitatea de a-l înstrăina. Aceasta poate decurge din lege – inalienabilitate legală –, astfel că o vom analiza separat, după cum ea poate rezulta din voinţa proprietarului, fiind vorba, în acest caz, de o inalienabilitate voluntară, astfel cum vom vedea în cele ce urmează.

**99. Inalienabilitatea voluntară. Clauza de inalienabilitate.** Precizând într-o materie specifică ideea cuprinsă în art. 626 NCC, potrivit cu care proprietarul poate consimţi la limitarea dreptului său prin acte juridice, cu condiţia de a nu fi încălcate ordinea publică şi bunele moravuri, art. 627 NCC permite *in terminis*, pentru prima dată în legislaţia noastră civilă, includerea în actele juridice translative de proprietate a unei *clauze de inalienabilitate*. Într-adevăr, potrivit alin. (1) al acestui text, prin convenţie ori prin testament *se poate interzice înstrăinarea unui bun*, însă *numai pentru o durată de cel mult 49 de ani*, „dacă există un interes serios şi legitim" pentru a se proceda astfel.

Din acest punct de vedere, este de reţinut că, potrivit art. 12 NCC, oricine poate dispune de bunurile sale, dacă legea nu prevede în mod expres altfel; or, dispoziţiile art. 626-629 NCC pe care le vom analiza în cele ce urmează *prevăd în mod expres altfel*.

Sub regimul fostului Cod civil român, problema inalienabilităţii dreptului de proprietate a fost multă vreme controversată în doctrină[2], admisă, în anumite circumstanţe precise, în practica judecătorească[3]. Totuşi, s-a observat că, în ultima perioadă de aplicare a fostului Cod civil, atât literatura juridică de specialitate, aproape în unanimitate, cât şi practica judecătorească admiteau posibilitatea inserării unei clauze de inalienabilitate în actele juridice translative de proprietate, urmând a

---

[1] A se vedea C. BÎRSAN, *Nota II decizia civilă nr. 30/1983 a Tribunalului Caraş-Severin*, în R.R.D. nr. 4/1984, p. 49-53.

[2] A se vedea, privitor la această controversă, în special O. UNGUREANU, C. MUNTEANU, *op. cit.* (2008), p. 172-174; E. CHELARU, *op. cit.* (2009), p. 42-44 şi autorii acolo citaţi.

[3] A se vedea Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 400/1978, în C.D. 1978, p. 22.

se ajunge la consacrarea ei legislativă, realizată prin dispozițiile noului Cod civil pe care le discutăm[1].

Revenind la dispozițiile art. 627 NCC, trebuie precizat că, pentru ca o clauză de inalienabilitate să fie valabilă, este necesară îndeplinirea mai multor *condiții*.

În primul rând, ea poate fi dispusă *numai prin convenția părților* ori *prin testament*; obligația de a nu înstrăina bunul revine *dobânditorului acestuia* ca efect al contractului încheiat de părți sau impusă beneficiarului testamentului prin voința unilaterală exprimată de testator (*de cuius*). Aşa fiind, aceasta înseamnă că proprietarul unui bun nu va putea face niciodată o „declarație de inalienabilitate" cu privire la un anumit bun din patrimoniul său; o asemenea manifestare de voință ar fi lipsită de orice efect juridic.

În al doilea rând, pentru validitatea clauzei de inalienabilitate, trebuie justificat „*un interes serios şi legitim*"; acesta ar putea fi: *al dispunătorului*, când, bunăoară, proprietarul constituie un uzufruct în beneficiul altei persoane, căreia îi interzice însă înstrăinarea uzufructului, voind astfel a avea tot timpul acelaşi uzufructuar pe durata uzufructului constituit prin convenția părților; *al dobânditorului bunului gratificat de proprietar*, dar care este o persoană înclinată a nu fi foarte riguroasă cu administrarea patrimoniului ei; *al unui terț*, căruia proprietarul transmițător îi constituie o rentă viageră în sarcina dobânditorului cu titlu gratuit al bunului[2].

Preluând soluția înscrisă atât în art. 900-1 C. civ. francez, astfel cum acesta a fost introdus în anul 1971, cât şi în art. 1213 C. civ. Québec, art. 627 alin. (2) NCC român prevede că dobânditorul poate fi autorizat de instanța de judecată să dispună totuşi de bunul ce i-a fost transmis afectat de o asemenea clauză, „dacă interesul care a justificat clauza de inalienabilitate a bunului a dispărut sau dacă un interes superior o impune". Un asemenea „interes superior" poate conduce la redobândirea dreptului de a înstrăina bunul de o parte ori de cealaltă, fără vreo altă limitare a exercițiului dreptului de dispoziție juridică asupra acelui bun. De exemplu, presupunând că donatorul a făcut o donație unor membri ai familiei sale, iar interesul legitim al unei eventuale clauze de inalienabilitate a bunului donat a constat în menținerea lui în cadrul familiei, după moartea donatorului, s-ar putea ca acest

---

[1] A se vedea O. Ungureanu, C. Munteanu, *op. cit.* (2008), p. 173. Este de reținut că, potrivit art. 1212 C. civ. Québec, „Restricția exercitării dreptului de a dispune de un bun nu poate fi stipulată decât prin donație sau (prin) testament" („*La restriction à l'exercice du droit de disposer d'un bien ne peut être stipulé que par donation ou testament*") şi că o asemenea clauză nu este validă decât dacă este temporară şi justificată de un interes serios şi legitim („*Cette stipulation n'est pas valide que si elle est temporaire et justifié par un intérêt sérieux et légitime*"). De asemenea, clauza de inalienabilitate este reglementată în prezent şi în Codul civil francez care, în art. 900-1, astfel cum a fost introdus prin Legea nr. 71-526 din 3 iulie 1971, dispune: „Clauzele de inalienabilitate care afectează un bun donat sau transmis prin legat nu sunt valabile dacă nu sunt temporare şi justificate de un interes legitim. Dar, şi în acest caz, donatarul sau legatarul poate fi autorizat judiciar să dispună de un bun dacă interesul care a justificat clauza a dispărut sau a apărut un interes mai important de protejat" („*Les clauses d'inaliénabilité affectant un bien donné ou légué ne sont valables que si elles sont temporaires et justifiées par un intérêt sérieux et légitime. Même dans ce cas, le donataire ou le légataire peut être judiciairement autorisé à disposer du bien si l'intérêt qui avait justifié la clause a disparu ou s'il advient qu'un intérêt plus important l'exige*"); cu privire la alte reglementări de drept comparat în materie, a se vedea *idem*, p. 173, nota nr. 212.

[2] A se vedea E. Chelaru, *op. cit.* (2012), p. 688.

interes să nu mai existe, cu consecința posibilității pentru donatari de a cere încetarea efectelor clauzei de inalienabilitate.

În al treilea rând, în concepția noului Cod civil, o clauză de inalienabilitate a unui bun, indiferent de modul instituirii ei, este, *prin esență, temporară*; ea poate fi constituită *pe un termen limitat*, ce poate fi de „cel mult 49 de ani". Acest termen începe să curgă din momentul dobândirii bunului înstrăinat de către cel către care se face înstrăinarea [art. 627 alin. (1) teza finală NCC].

În sfârşit, în ipoteza în care o clauză de inalienabilitate este inserată într-un contract translativ de proprietate, art. 628 alin. (2) NCC impune ca, spre a fi opozabilă terților, *aceasta să fie supusă formalităților de publicitate*. Într-adevăr, potrivit principiului relativității efectelor contractului, un contract ce conține o clauză de inalienabilitate, valabil încheiat, produce efecte între părți şi, în principiu, prin raportare la dispozițiile art. 1282 NCC, față de succesorii părților, universali, cu titlu universal ori cu titlu particular. Dacă o clauză de inalienabilitate a fost prevăzută într-un testament, terții nu au cum să o cunoască, deci aceasta nu le-ar fi opozabilă.

Mai mult, art. 628 alin. (1) NCC dispune că o clauză de inalienabilitate nu va putea fi invocată împotriva dobânditorilor bunului cu privire la care există o asemenea clauză sau împotriva creditorilor proprietarului care s-a obligat să nu înstrăineze, decât dacă ea îndeplineşte toate condițiile de validitate amintite mai sus şi au fost îndeplinite şi formalitățile de publicitate, după caz. Dacă o clauză de inalienabilitate a fost prevăzută *într-un contract cu titlu gratuit*, ea este opozabilă nu numai creditorilor actuali ori celor viitori ai dobânditorului, dar şi celor anteriori actului de dobândire; în caz de îndeplinire a formalităților de publicitate, bunul astfel „grevat" nu va putea fi urmărit de toate aceste categorii de creditori ai proprietarului dobânditor al acelui bun.

**100. Clauza de inalienabilitate în situații speciale.** Este posibil ca părțile unui contract de înstrăinare a unui bun să se înțeleagă, printre altele, în sensul că dobânditorul bunului se obligă a transmite dreptul de proprietate asupra acestuia *în viitor*, către o persoană determinată sau chiar determinabilă, de exemplu, primul copil care se va naşte în familia dobânditorului. Articolul 627 alin. (4) NCC dispune că, într-o asemenea situație, clauza de inalienabilitate este „subînțeleasă", adică *se prezumă* existența ei. Soluția legiuitorului este logică, de natură să conducă la îndeplinirea întocmai a obligației asumate de dobânditorul bunului de a nu înstrăina în viitor acel bun decât către o persoană determinată ori determinabilă. Potrivit unei precizări ulterioare introduse de legiuitor[1], în categoria convențiilor prevăzute de acest text prin care se naşte obligația menționată au a fi cuprinse şi antecontractele ce au ca obiect transmiterea, în viitor, prin încheierea de contracte, a dreptului de proprietate asupra unui bun mobil sau imobil, după caz, dacă prin lege nu se prevede altfel.

Situația transmiterii succesorale a unui bun cu privire la care părțile au convenit asupra unei clauze de inalienabilitate este reglementată de dispozițiile art. 627 alin. (5)

[1] A se vedea art. $60^1$ din Legea nr. 71/2011 de punere în aplicare a Codului civil, astfel cum a fost introdus prin art. III pct. 8 din O.U.G. nr. 79/2011 pentru reglementarea unor măsuri necesare intrării în vigoare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil (publicată în M. Of. nr. 696 din 30 septembrie 2011, aprobată cu modificări prin Legea nr. 60/2012 privind aprobarea O.U.G. nr. 79/2011, publicată în M. Of. nr. 225 din 17 aprilie 2012).

NCC; potrivit acestui text, transmiterea bunului „pe cale de succesiune nu poate fi oprită prin stipularea inalienabilității" (sale). Aceasta înseamnă că, chiar dacă bunul a fost dobândit afectat de o clauză de inalienabilitate, dobânditorul rămâne liber ca, la decesul său, să îl transmită moştenitorilor legali ori celor instituiți prin voința sa, adică moştenitorilor testamentari. Dacă bunul formează obiectul unei *substituții fideicomisare* ce constă în obligația prevăzută în sarcina legatarului ori a donatarului gratificat cu acest bun de a-l administra şi a-l transmite, la decesul său, unei persoane desemnate de dispunător (art. 994 NCC), dobânditorul va fi ținut de această obligație, astfel că nu va putea transmite, la decesul său, decât substitutului beneficiar desemnat de dispunător[1].

**101. Formalitățile de publicitate.** În măsura în care, pentru anumite bunuri, s-a instituit un sistem de publicitate a transmisiunii ori a altor operațiuni juridice privitoare la asemenea bunuri, clauza de inalienabilitate care are ca obiect un astfel de bun devine opozabilă terților numai prin îndeplinirea formalităților prevăzute de lege [art. 628 alin. (2) NCC].

Dacă actul de înstrăinare cu clauză de inalienabilitate are ca obiect *un bun imobil*, potrivit art. 902 alin. (2) pct. 8 NCC, această clauză *va fi notată* în cartea funciară; ea devine opozabilă terților numai prin notarea în registrul de publicitate imobiliară. Pentru ipoteza în care actul de înstrăinare cu aceeaşi clauză priveşte *un bun mobil*, art. 628 alin. (3) NCC dispune că se vor aplica, în mod corespunzător, „regulile prevăzute pentru dobândirea proprietății privind posesia de bună-credință".

Potrivit art. 936 NCC, cu excepția cazurilor prevăzute de lege, posesia de bună-credință a unui bun mobil „asigură opozabilitatea față de terți a actelor juridice constitutive sau translative de drepturi reale". Or, potrivit art. 938 alin. (1) NCC, este *posesor de bună-credință* cel care nu cunoştea şi nici nu trebuia să cunoască, după împrejurări, lipsa calității de proprietar a înstrăinătorului bunului. Aceasta înseamnă că dobânditorul unui bun mobil care a cunoscut, pe orice cale, că bunul pe care îl dobândeşte era afectat de o clauză de inalienabilitate nu va putea să invoce dobândirea dreptului de proprietate asupra acelui bun prin posesia de bună-credință[2].

**102. Dispoziții speciale privitoare la sancțiunile de drept civil aplicabile.** O primă sancțiune rezultă din dispozițiile art. 628 alin. (5) NCC, aceasta fiind o consecință a neîndeplinirii unei obligații contractuale de către debitorul acesteia şi angajarea, în acest fel, a răspunderii sale. Într-adevăr, textul evocat dispune că, chiar dacă nu au fost îndeplinite condițiile de opozabilitate a clauzei de inalienabilitate, beneficiarul ei poate pretinde daune-interese de la proprietarul care nu se conformează obligației asumate şi înstrăinează bunul.

Apoi, ca sancțiune specifică actelor juridice civile, *nulitatea* operează şi în privința clauzei de inalienabilitate. Este posibil ca o cauză de nulitate să lovească *numai* clauza de inalienabilitate; într-o asemenea situație, contractul îşi va produce efectele sale, mai puțin această clauză; dimpotrivă, dacă întregul contract este lovit de nulitate, clauza de inalienabilitate nu va „supraviețui" acelui contract. Articolul 627

[1] A se vedea E. CHELARU, *op. cit.* (2012), p. 689.
[2] *Idem*, p. 690.

alin. (3) prevede o regulă specială în această materie, şi anume, dacă o clauză de inalienabilitate a fost *determinantă* la încheierea unui contract, nulitatea clauzei de inalienabilitate *va atrage nulitatea întregului contract*. Mai mult, partea finală a acestui text instituie prezumţia potrivit cu care, în contractele cu titlu oneros ce conţin o clauză de inalienabilitate, *caracterul ei determinant se prezumă* până la proba contrarie, ce are a fi făcută de partea interesată să pună în discuţie validitatea acelui contract.

Privitor la sancţiunile de drept civil aplicabile în materie, sub titulatura „sancţiuni pentru nerespectarea clauzei de inalienabilitate", art. 629 NCC prevede unele reguli speciale *numai* acesteia. Astfel, potrivit alin. (1), înstrăinătorul poate *să ceară rezoluţiunea* contractului în ipoteza încălcării clauzei de inalienabilitate de către debitorul său. În realitate, aşa după cum s-a observat[1], într-o asemenea ipoteză, înstrăinătorul poate *să obţină rezoluţiunea* contractului, deoarece aceasta operează nu numai prin intentarea unei acţiuni în justiţie cu acest obiect, ci poate opera şi *prin declaraţie unilaterală de rezoluţie* în condiţiile prevăzute de art. 1552 NCC, precum şi în temeiul unui pact comisoriu prevăzut de părţi în acest scop, în baza dispoziţiilor art. 1553 NCC.

Este de observat că sancţiunea rezoluţiunii contractului în cazul încălcării clauzei de inalienabilitate a fost reţinută[2] în doctrina majoritară şi sub regimul fostului Cod civil român, în prezent abrogat, precizându-se că desfiinţarea prin rezoluţiune a contractului iniţial prevăzut cu clauza în discuţie va conduce şi la desfiinţarea eventualelor acte de înstrăinare subsecvente, potrivit principiului *resoluto iure dantis, resolvitur ius accipientis*. Soluţiile acestea au a fi reţinute prin prisma dispoziţiilor tranzitorii în materie cuprinse în art. 60 din Legea nr. 71/2011, la care ne vom referi imediat.

Totuşi, sub regimul noului Cod civil se precizează mai limpede soarta actului subsecvent încheiat de dobânditorul bunului afectat de o clauză de inalienabilitate. Într-adevăr, art. 629 alin. (2) NCC prevede că atât înstrăinătorul, cât şi terţul în beneficiul căruia a fost inserată o asemenea clauză pot cere anularea actului de înstrăinare subsecvent încheiat cu nerespectarea ei. Aşadar, în această situaţie, legea prevede posibilitatea *de a se cere anularea* actului, ceea ce înseamnă că suntem în prezenţa unei nulităţi relative a actului subsecvent. S-a spus că sunt anulabile nu numai actele prin care s-a transmis dreptul de proprietate asupra unui bun cu nerespectarea clauzei de inalienabilitate, ci şi acelea prin care s-ar constitui un drept real de garanţie asupra acelui bun, cum ar fi ipoteca ori gajul, pentru că „aceste din urmă acte conţin în ele pericolul înstrăinării în caz de urmărire silită"[3].

De altfel, art. 629 alin. (3) NCC dispune că, chiar dacă bunul înstrăinat cu clauză de inalienabilitate se află în patrimoniul debitorului acestei clauze, nu este posibilă urmărirea lui, atâta vreme cât clauza îşi produce efectele, dacă prin lege nu se prevede altfel.

**103. Observaţii finale. Dispoziţii tranzitorii.** Fără îndoială că inserarea unei clauze de inalienabilitate într-un act juridic translativ de proprietate constituie o

[1] A se vedea M. Nicolae, *op. cit.* (2012), p. 179.
[2] A se vedea O. Ungureanu, C. Munteanu, *op. cit.* (2008), p. 175.
[3] A se vedea E. Chelaru, *op. cit.* (2012), p. 691.

derogare de la principiul liberei circulații a bunurilor prin exercitarea atributului dispoziției juridice de către proprietarul lor. Discutată şi, în cele din urmă, admisă sub regimul vechiului Cod civil, prin luarea în considerare a principiului libertății de voință a părților în materia actelor juridice civile, ea este reglementată în prezent în noul Cod civil, care impune totuşi condiții relativ riguroase în materie.

Am văzut că, temporară prin esența ei, clauza de inalienabilitate trebuie să fie justificată de *„un interes serios şi legitim”*. Aşa fiind, cel care înțelege să se prevaleze de această clauză va fi ținut să dovedească un asemenea interes.

Cu o anumită remarcabilă prudență, legiuitorul a înscris o importantă dispoziție tranzitorie cu privire la aplicabilitatea clauzei analizate. Astfel, art. 60 din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a noului Cod civil dispune, în primul său alineat, că validitatea şi efectele juridice ale clauzei de inalienabilitate instituite prin convenția părților rămân „guvernate” de legea în vigoare la momentul încheierii convenției; este aplicarea cunoscutului principiu incident în caz de succesiune de reglementări – *tempus regit actum*.

Dacă însă o clauză de inalienabilitate este prevăzută printr-un testament, art. 60 alin. (2) din aceeaşi lege distinge între legea care se aplică în privința validității clauzei incluse în testament şi legea care va guverna efectele acelei clauze, prin ipoteză ea urmărind a-şi produce efecte la un moment ulterior încheierii testamentului ce cuprinde o astfel de clauză. Într-adevăr, textul dispune că *validitatea clauzei de inalienabilitate* înscrise în testament va fi guvernată de legea civilă în vigoare la momentul încheierii testamentului, în timp *ce efectele acestei clauze* vor fi guvernate de legea în vigoare la data deschiderii succesiunii. Practic, aceasta înseamnă că efectele unei clauze de inalienabilitate prevăzute printr-un testament ce priveşte o succesiune deschisă ori care se va deschide după data de 1 octombrie 2011, data intrării în vigoare a noului Cod civil, vor fi guvernate de dispozițiile acestuia, în timp ce validitatea clauzei urmează a fi raportată la legea în vigoare la momentul întocmirii testamentului, adică sub regimul prevederilor fostului Cod civil.

### 2.3.4. Limitele judiciare

**104. Precizări preliminare.** Fondurile ce aparțin unor proprietari diferiți care se învecinează între ele semnifică existența unor *împrejurări de fapt*. Aşadar, în sine, vecinătatea este întotdeauna un *fapt*.

Punerea în valoare a acestor fonduri de către proprietarii lor sau de către titularii altor drepturi asupra acestora conduce, adeseori, la crearea unor raporturi juridice sau raporturi de fapt între titulari, care, într-o formulă sintetică, sunt denumite *raporturi de vecinătate*.

Potrivit art. 44 alin. (7) din Constituție, dreptul de proprietate obligă la respectarea sarcinilor privind asigurarea bunei vecinătăți, precum şi la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii sau obiceiului, revin proprietarului. Prin această formulare, legiuitorul constituant a înțeles să acopere *întreaga gamă a raporturilor de vecinătate, indiferent de izvorul lor*, deci indiferent dacă asemenea raporturi s-au stabilit prin lege, prin voința omului sau au rămas simple raporturi de fapt. În orice caz, textul constituțional voieşte să exprime ideea că aceste raporturi reprezintă *o limitare a exercițiului dreptului de proprietate, cu finalitatea asigurării unei toleranțe paşnice comune.*

Am analizat anterior limitele legale prevăzute de dispozițiile noului Cod civil român în cadrul raporturilor de vecinătate; de asemenea, am arătat că pot fi stabilite anumite limite ale exercițiului dreptului de proprietate asupra fondurilor învecinate prin convenția părților. Într-o secțiune specială consacrată limitelor juridice ale dreptului de proprietate privată, noul Cod civil reglementează *limitele judiciare* privitoare la exercițiul acestui drept. Aceasta înseamnă că asemenea limite au ca izvor nu numai legea ori voința părților, ci și voința judecătorului, a instanței de judecată. Desigur, așa după cum s-a observat[1], noțiunea de limite judiciare ale exercițiului dreptului de proprietate privată ar putea genera o anumită confuzie. Într-adevăr, judecătorul poate interveni și în situația în care s-ar crea un conflict între părți privitor la modul în care sunt aplicate dispozițiile legale privitoare la limitele legale ori convenționale; or, într-o asemenea situație, el va aprecia, *în funcție de fapta dedusă judecății*, modul concret în care au a opera aceste limite: *da mihi factum, dabo tibi ius*. Dimpotrivă, limitele judiciare *au a fi stabilite de judecător*, în absența unei prevederi legale privitoare la conținutul acestora, dar „într-o situație de fapt care face necesară o asemenea limită pentru a păstra echilibrul între sferele de exercitare ale dreptului de proprietate privată aparținând unor proprietari diferiți"[2].

Pe acest plan al discuției, se impune a sublinia că elementul de noutate adus prin recentul Cod civil român constă în aceea că, printr-un text special – art. 630 –, sunt prevăzute domeniul de aplicare a limitelor judiciare și criteriul de evaluare necesar stabilirii lor.

**105. Limitele judiciare ca posibilitate juridică de depășire a inconvenientelor normale ale vecinătății.** Însăși denumirea dată de art. 630 NCC permite identificarea elementelor arătate. Într-adevăr, domeniul de aplicare a limitelor judiciare este dat de *raporturile de vecinătate*, iar stabilirea lor se va face în scopul asigurării unor bune raporturi de vecinătate, *după criteriul inconvenientelor normale* ce pot să apară în cadrul acestor raporturi, inconveniente care vor putea fi depășite prin voința judecătorului, prin raportare la principiul echității.

Potrivit art. 630 NCC, dacă un proprietar cauzează, prin exercitarea dreptului său, anumite *inconveniente mai mari decât cele normale în cadrul raporturilor de vecinătate*, instanța de judecată va putea, „*din considerente de echitate*", să îl oblige la „despăgubiri" în folosul celui vătămat, precum și, atunci când este posibil, la restabilirea situației anterioare producerii acestor inconveniente. Observăm că textul vorbește despre inconveniente create prin exercitarea dreptului de proprietate în general; în realitate, practic, astfel de inconveniente pot apărea ca urmare a exercițiului atributului folosinței de către unul dintre proprietarii vecini, efectele acestora resimțindu-se asupra fondului învecinat. Bunăoară, prin efectuarea unor lucrări de reparații mai importante la clădirea situată pe terenul său, proprietarul creează anumite dezagremente vecinului sau vecinilor săi. Caracterul „normal" al inconvenientelor astfel create – „mai mari decât cele normale" – este la aprecierea suverană a judecătorului. Echitatea impune însă ca ele să nu fie suportate *ca atare* de către cel vătămat; art. 630 alin. (1) NCC prevede că echitatea impune ca pro-

[1] A se vedea V. Stoica, *op. cit.* (2009), p. 126.
[2] *Ibidem.*

prietarul care le creează să îl despăgubească pe cel vătămat. Precizăm că această situație trebuie distinsă net de aceea în care proprietarul depăşeşte limitele acestor „inconveniente normale" în exercițiul dreptului său; într-o asemenea situație, el comite un *abuz de drept*, sancționat de judecător prin angajarea răspunderii civile delictuale a proprietarului care a acționat cu vinovăție, în condițiile art. 1357 NCC. Dimpotrivă, ipoteza reglementată de art. 630 alin. (1) NCC nu presupune vinovăția celui ce creează inconveniente normale vecinului său. Dincolo însă de lipsa vinovăției sale, principiul echității comandă obligarea sa la repararea prejudiciului astfel cauzat, eventual, dacă este posibil, cu restabilirea situației anterioare producerii inconvenientelor în discuție.

Articolul 630 alin. (2) prevede că, atunci când prejudiciul cauzat de asemenea inconveniente apare ca fiind minor în raport cu necesitatea sau cu utilitatea desfăşurării activității prejudiciabile de către proprietar, instanța de judecată va putea încuviința desfăşurarea acelei activități; cel astfel prejudiciat va avea însă dreptul la despăgubiri. În situația în care prejudiciul apare ca fiind „iminent sau foarte probabil", instanța de judecată va putea să încuviințeze prin ordonanță preşedințială, specifică soluționării „situațiilor de urgență", măsurile necesare pentru prevenirea pagubei [art. 630 alin. (3) NCC].

În sfârşit, art. 61 din Legea de aplicare a noului Cod civil dispune că dispozițiile art. 630 analizate mai sus se vor aplica *numai inconvenientelor cauzate după intrarea acestuia în vigoare.* Eventualele litigii privitoare la asemenea inconveniente au a fi soluționate după principiile stabilite de literatura de specialitate şi de practica judecătorească sub regimul fostului Cod civil român de la 1864.

### *2.3.5. Alte limite ale exercițiului dreptului de proprietate privată*

**106. Precizări prealabile.** Rațiuni de ordin social, caracteristicile anumitor categorii de bunuri, importanța lor pentru economia națională, natura şi destinația lor şi alte asemenea pot impune crearea prin lege a altor limite ale exercițiului dreptului de proprietate decât cele analizate anterior, prin legi speciale, aplicabile într-un anumit domeniu de reglementare. În orice caz, din moment ce Constituția include dreptul de proprietate printre drepturile fundamentale ale cetățenilor, îi sunt aplicabile dispozițiile art. 53, potrivit cu care exercițiul unor drepturi poate fi restrâns *numai prin lege* şi numai dacă se impune, după caz, pentru: apărarea siguranței naționale, a ordinii, a sănătății sau a moralei publice, a drepturilor şi libertăților cetățenilor, desfăşurarea instrucției penale, prevenirea unor calamități naturale ori a unui sinistru deosebit de grav; restrângerea trebuie să fie proporțională cu situația care a determinat-o şi nu poate atinge însăşi existența dreptului.

De cele mai multe ori, restrângerea dreptului de proprietate privată prin legi speciale priveşte regimul juridic al înstrăinării lor. Confruntată cu problema de a se şti dacă legiuitorul poate adopta, în situații determinate, dispoziții prin care este limitată circulația juridică a unor categorii de bunuri, Curtea Constituțională a admis că legiuitorul poate adopta asemenea reglementări, în măsura în care norma care interzice înstrăinarea unui bun este cuprinsă într-o lege organică; aceasta, deoarece prerogativa înstrăinării face parte din regimul juridic general al dreptului de

proprietate; or, art. 73 alin. (3) lit. m) din Constituție include *regimul legal al proprietății și al moștenirii* în categoria legilor organice[1].

În cele ce urmează vom menționa anumite limitări legale temporare ale exercițiului prerogativei dispoziției juridice asupra unor bunuri proprietate privată, precum și unele bunuri care au un regim legal special. Distinct, vom trata *rechiziția* bunurilor proprietate privată, precum și *exproprierea* unor asemenea bunuri pentru cauză de utilitate publică. De asemenea, tot în mod distinct vom prezenta regimul juridic al *realizării și desființării construcțiilor* și vom face unele precizări privitoare la reglementarea *circulației juridice a terenurilor și a construcțiilor*, chiar dacă mai multe astfel de reglementări au, *prin intrarea în vigoare a noului Cod civil*, mai degrabă un caracter „istoric", dar demn de interes, cel puțin sub aspectul aplicării legii civile în timp.

**107. Bunuri proprietate privată declarate temporar inalienabile ori alienabile condiționat[2].** Prin legi speciale au fost instituite asemenea limite ale exercițiului prerogativei dispoziției juridice privitor la bunuri proprietate privată dobândite în condițiile prevăzute de aceste legi. Precizăm că dispozițiile legale pe care le vom evoca mai jos *sunt în vigoare* și după intrarea în vigoare a noului Cod civil. Printre acestea, menționăm:

– locuințele care au fost realizate cu subvenții de la bugetul de stat nu pot fi înstrăinate prin acte între vii decât după restituirea integrală a sumelor de bani actualizate și pe baza dovezii de depunere integrală a contravalorii acestor sume actualizate, obținute ca subvenții de la bugetul de stat în condițiile prevederilor legii locuinței (art. 19 din Legea nr. 114 din 11 octombrie 1996 a locuinței, republicată[3]);

– locuințele cumpărate cu credite C.E.C. pe temeiul dispozițiilor Decretului-lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație[4], care până la rambursarea integrală a creditului obținut în scopul dobândirii unei asemenea locuințe nu pot fi restructurate sau înstrăinate fără autorizarea prealabilă a C.E.C. (art. 12 din Decretul-lege nr. 61/1990);

– investițiile imobiliare constând în dobândirea dreptului de proprietate asupra unui imobil prin acte juridice cu titlu oneros, amenajarea, viabilizarea, reabilitarea, consolidarea sau extinderea acestuia, realizate prin acordarea de credite ipotecare grevate cu drept de ipotecă ce garantează restituirea creditelor obținute în acest scop, nu pot fi înstrăinate *decât cu acordul scris și prealabil* dat de creditorul ipotecar, adică de instituția finanțatoare; acest acord este necesar cu privire la fiecare înstrăinare determinată, la înscrierea ipotecii aferente unui credit ipotecar pentru investiții imobiliare; sancțiunea nerespectării acestor dispoziții constă în nulitatea absolută a actului de înstrăinare. Biroul de carte funciară are obligația de a nota *din*

[1] A se vedea C.C., Decizia nr. 6 din 11 noiembrie 1992 cu privire la constituționalitatea unor prevederi ale Legii privind măsuri premergătoare reglementării situației juridice a unor imobile trecute în proprietatea statului după 23 august 1944 (M. Of. nr. 48 din 4 martie 1993); a se vedea și V. Stoica, *op. cit.* (2009), p. 99.

[2] A se vedea M. Nicolae, *Discuții privind interdicțiile legale de înstrăinare a unor bunuri imobiliare*, în Dreptul nr. 7/2001, p. 57-58.

[3] M. Of. nr. 393 din 31 decembrie 1997.

[4] M. Of. nr. 22 din 8 februarie 1990.

*oficiu* această interdicție de înstrăinare (art. 5 din Legea nr. 190 din 9 decembrie 1999 privind creditul ipotecar pentru investiții imobiliare[1]);

– terenurile atribuite în proprietate tinerilor din mediul rural pentru construirea de locuințe și anexe gospodărești nu pot fi înstrăinate prin acte juridice între vii timp de 10 ani socotiți de la data terminării construcției, sub sancțiunea nulității absolute a contractului de înstrăinare [art. 6 alin. (6) din Legea nr. 646 din 12 decembrie 2002 privind sprijinul acordat de stat tinerilor din meniul rural[2]].

**108. Bunuri care nu pot circula decât în condiții restrictive.** Există anumite categorii de bunuri care, în principiu, sunt în circuitul civil, dar, din rațiuni de ordine publică sau din alte considerente, nu pot circula decât în condiții restrictive, adică nu pot fi dobândite, deținute sau înstrăinate decât cu respectarea unor norme înscrise în legi speciale. Printre acestea pot fi enumerate[3]:

---

[1] M. Of. nr. 611 din 14 decembrie 1999.

[2] Menționăm că, până la intrarea în vigoare a noului Cod civil, au existat și următoarele interdicții de înstrăinare a unor imobile, terenuri și construcții, dobândite în temeiul unor legi speciale:

– locuințele dobândite de chiriașii titulari de contracte ai apartamentelor care nu se restituie în natură foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora, care nu au putut fi înstrăinate timp de 10 ani de la data cumpărării [art. 9 alin. (8) din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările ulterioare]; totuși, potrivit art. 43 din Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările ulterioare, chiriașii ce dobândiseră locuințe pe temeiul prevederilor evocate din Legea nr. 112/1995 aveau dreptul să le înstrăineze înainte de împlinirea termenului de 10 ani de la data cumpărării, dar numai foștilor proprietari ai locuințelor trecute în proprietatea statului, îndreptățiți de lege la restituirea acestora;

– terenurile atribuite în conformitate cu dispozițiile art. 19 alin. (1), art. 21 și art. 43 din Legea fondului funciar, republicată, nu puteau fi înstrăinate prin acte juridice între vii timp de 10 ani socotiți de la începutul anului următor celui în care s-a făcut înscrierea proprietății (art. 32 din Legea nr. 18/1991, republicată).

În literatura de specialitate aceste două drepturi au fost caracterizate ca situații de: inalienabilitate legală; indisponibilizare parțială, fiindcă nu vizau, în principiu, decât înstrăinarea prin acte între vii, nu și transmiterea lor prin moștenire legală sau testamentară; indisponibilizare specială; situații cu caracter temporar, indisponibilizarea operând pe timp de 10 ani de la data dobândirii, cu excepția locuințelor care, în condițiile art. 43 din Legea nr. 10/2001, puteau fi înstrăinate înainte de împlinirea acestui termen, dar numai foștilor proprietari, îndreptățiți de lege să le redobândească în proprietate. A se vedea M. NICOLAE, *loc. cit.*, p. 47-56;

– bunurile imobile – terenuri și construcții cu destinația de locuință – care fac obiectul unei încunoștințări scrise, notificări sau cereri în constatarea sau realizarea dreptului de proprietate din partea persoanelor fizice sau juridice deposedate de aceste bunuri, care nu puteau fi înstrăinate sub nicio formă prin acte juridice între vii, concesionate, ipotecate, date în leasing, închiriate sau subînchiriate în beneficiul unui nou chiriaș (art. 44 din O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinație de locuință, publicată în M. Of. nr. 148 din 8 aprilie 1999, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 241/2001, cu modificările ulterioare).

Or, aceste dispoziții din legile speciale care le conțineau au fost abrogate expres prin art. 230 din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, respectiv: lit. t) – art. 32 din Legea fondului funciar; lit. ț) – art. 9 alin. (8) din Legea nr. 112/1995; lit. v) – printre alte texte, și art. 44 din O.U.G. nr. 40/1999.

[3] A se vedea M. NICOLAE, *loc. cit.*, p. 59.

– armele şi muniţiile, pe temeiul dispoziţiilor cuprinse în Legea nr. 295 din 28 iunie 2004 privind regimul armelor şi muniţiilor[1];

– materialele explozive (Legea nr. 126 din 27 decembrie 1995 privind regimul materiilor explozive[2]);

– îngrăşămintele chimice şi produsele de protecţie a plantelor (art. 34-38 din O.U.G. nr. 195 din 22 decembrie 2005 privind protecţia mediului); substanţele şi preparatele periculoase (art. 24-28); deşeurile toxice (art. 29-33); organismele modificate genetic (art. 39-44), texte din aceeaşi O.U.G. nr. 195/2005;

– obiectele de cult (art. 1 şi art. 2 din Legea nr. 103 din 22 septembrie 1992 privind dreptul exclusiv al cultelor religioase pentru producerea obiectelor de cult[3]);

– bunurile sacre şi cele afectate direct şi exclusiv unui cult religios, stabilite ca atare conform statutelor proprii, în conformitate cu tradiţia şi practicile fiecărui cult, dobândite cu titlu, *sunt inalienabile şi imprescriptibile şi pot fi înstrăinate* numai în condiţiile prevăzute de statutele fiecărui cult [art. 27 alin. (2) din Legea nr. 489/2006 privind libertatea religioasă şi regimul general al cultelor, republicată].

În sfârşit, precizăm că, potrivit Legii nr. 95/2006 privind reforma în domeniul sănătăţii, cu numeroasele ei modificări ulterioare, donarea şi transplantul de organe, ţesuturi şi celule de origine umană *se fac în scop terapeutic*, cu asigurarea unor standarde de calitate şi de siguranţă, în vederea garantării unui nivel ridicat de protecţie a sănătăţii umane, în condiţiile stabilite de această lege, ale cărei prevederi se aplică şi donării, testării, evaluării, prelevării, conservării, distribuirii, transportului şi transplantului de organe, ţesuturi şi celule de origine umană destinate transplantului (Titlul VI din lege).

## *Secţiunea a 4-a. Regimul juridic al unor categorii de bunuri proprietate privată*

### §1. Consideraţii generale

**109.** Am arătat că sfera proprietăţii private este deosebit de vastă, atât cu privire la *obiectul* acesteia, cât şi cu privire la *subiectele* ei. Într-adevăr, din punctul de vedere al *bunurilor care pot face obiect al dreptului de proprietate privată*, reamintim principiul potrivit cu care *orice bun* poate fi obiect al acestui drept, cu excepţia bunurilor care pot fi *exclusiv proprietate publică*. Reamintim că, potrivit art. 553 alin. (1) NCC, pot fi obiecte ale dreptului de proprietate privată toate bunurile de uz

[1] Republicată în M. Of. nr. 425 din 10 iunie 2014.

[2] Republicată în M. Of. nr. 177 din 12 martie 2014.

[3] M. Of. nr. 244 din 1 octombrie 1992. În aplicarea dispoziţiilor acestei legi, fosta Curte Supremă de Justiţie a statuat în sensul că, din moment ce prin lege s-a acordat cultelor religioase dreptul exclusiv privind producerea obiectelor de cult, refuzul unei arhiepiscopii (Tomis, Constanţa) la cererea formulată de o societate comercială de a fi autorizată să producă asemenea obiecte *este întemeiat*, şi nu un refuz nejustificat, întrucât, potrivit art. 1 alin. (2) din Legea nr. 103/1992, printre obiectele de cult sunt prevăzute şi icoanele, iar lumânările sunt asimilate obiectelor de cult; or, aceste bunuri formau obiectul autorizaţiei refuzate, contestată în instanţă; a se vedea C.S.J., s. cont. adm., dec. nr. 18/1994, în Dreptul nr. 11/1994, p. 118.

şi interes privat care aparţin persoanelor fizice, persoanelor juridice de drept privat sau de drept public, inclusiv bunurile ce alcătuiesc domeniul privat al statului şi al unităţilor sale administrativ-teritoriale.

Cât priveşte subiectele dreptului de proprietate privată, am arătat că acestea pot fi *persoanele fizice, persoanele juridice de drept privat* – societăţile reglementate de Legea nr. 31/1990, societăţile agricole, alte asociaţii cu scop lucrativ, precum cooperativele meşteşugăreşti, de consum sau de credit, asociaţiile cu scop preponderent nelucrativ, alte categorii de persoane juridice, cum sunt cultele religioase –, precum şi *statul şi unităţile administrativ-teritoriale*.

Datorită importanţei lor, precum şi prin luarea în considerare a unor interese de ordin general, social, *exerciţiul dreptului de proprietate privată asupra unor categorii de bunuri* poate fi supus de legiuitor *unor reguli speciale*. Avem în vedere anumite reglementări deosebite de limitele exerciţiului dreptului de proprietate privată analizate mai sus, cu care totuşi nu arareori se intersectează, dar care instituie *un regim juridic special* pentru unele categorii de bunuri. Nerespectarea lor poate atrage aplicarea anumitor *sancţiuni*, fie de ordin administrativ, spre exemplu, amenzi contravenţionale, fie civile, cum este nulitatea actului juridic care se încheie cu nerespectarea condiţiilor prevăzute de lege pentru încheierea lui.

În cele ce urmează, ne vom referi, în special, la regimul juridic al construcţiilor şi dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinţelor, în condiţiile unor acte normative speciale, la regimul juridic al terenurilor, cu privire specială asupra istoricului circulaţiei lor, cu precizarea situaţiei actuale a circulaţiei terenurilor şi a construcţiilor, precum şi la regimul juridic al unor bunuri care fac parte din patrimoniul cultural naţional.

Reamintim că, potrivit art. 625 NCC, toate limitările privitoare la dreptul de proprietate privată pe care le reglementează legea civilă fundamentală, analizate mai sus, se completează cu dispoziţiile legilor speciale privind regimul juridic al anumitor categorii de bunuri, cum ar fi construcţiile de orice fel, pădurile, bunurile din patrimoniul naţional-cultural, bunurile sacre ale cultelor religioase şi alte asemenea.

## §2. Regimul juridic al realizării şi al desfiinţării construcţiilor

**110. Reglementare.** În această materie interesează, cu deosebire, cadrul juridic general al amenajării teritoriului şi cel al executării, al transformării şi al demolării construcţiilor, pentru că, din punctul de vedere al circulaţiei lor, *ele sunt în circuitul civil general*, cu precizările pe care le vom face mai departe.

Dispoziţiile cuprinse în Legea nr. 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul[1], cu modificările ulterioare, statornicesc principiile generale în materie şi conţin, în esenţă, reglementări de drept administrativ, ca, de altfel, şi cele cuprinse în Legea nr. 50 din 10 iulie 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor, care, în urma modificărilor aduse prin Legea nr. 453 din 18 iulie 2001 şi a republicării ei în temeiul aceleiaşi legi, are ca titlu *Lege privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii*[2].

---

[1] M. Of. nr. 373 din 10 iulie 2001.

[2] Legea nr. 50/1991 a fost modificată în mai multe rânduri, a fost republicată în M. Of. nr. 933 din 13 octombrie 2004, fiind modificată apoi prin: O.U.G. nr. 122/2004 (M. Of. nr. 1152

**111. Principii privind amenajarea teritoriului.** Fără a intra în amănunte care nu interesează materia, reținem că Legea nr. 350/2001 stabileşte *obiectivele amenajării teritoriului*, şi anume: dezvoltarea economică şi socială echilibrată a regimurilor şi a zonelor, cu respectarea specificului acestora, îmbunătățirea calității vieții oamenilor şi a colectivităților umane în ansamblul lor, gestionarea în spiritul dezvoltării durabile a peisajului, componentă de bază a patrimoniului natural şi cultural şi a resurselor naturale, utilizarea rațională a teritoriului țării, prin limitarea extinderii necontrolate a localităților şi conservarea terenurilor agricole fertile, conservarea şi dezvoltarea diversității culturale (art. 9).

De asemenea, legea impune anumite obiective şi pentru activitatea de urbanism, dintre care menționăm: utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiile urbanistice adecvate, şi extinderea controlată a zonelor construite, precum şi protejarea şi punerea în valoare a patrimoniului cultural construit şi natural (art. 13).

Legea stabileşte atribuțiile administrației publice centrale, județene şi locale în privința amenajării teritoriului şi a urbanismului şi prevede că aplicarea documentației specializate de amenajare a teritoriului şi de urbanism aprobate, potrivit prevederilor sale, *se asigură prin eliberarea certificatelor de urbanism.*

**112.** *Certificatul de urbanism* este actul administrativ de informare, cu caracter obligatoriu, prin care autoritatea administrației publice județene sau locale face cunoscute *regimul juridic, economic şi tehnic* al imobilelor şi condițiile necesare pentru realizarea unor investiții, tranzacții imobiliare şi alte operațiuni imobiliare, potrivit legii.

Eliberarea certificatului de urbanism este *obligatorie* pentru adjudecarea, prin licitație, a lucrărilor de proiectare şi de execuție a lucrărilor publice, precum şi pentru întocmirea documentațiilor cadastrale de comasare, respectiv dezmembrare a terenurilor în cel puțin trei parcele, atunci când operațiunile respective au ca obiect împărțeli ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții şi de infrastructură, precum şi constituirea unei servituți de trecere cu privire la un imobil.

În cazul vânzării sau al cumpărării de imobile, certificatul de urbanism trebuie să cuprindă informații privind consecințele urbanistice ale operațiunii juridice, solicitarea lui fiind facultativă atunci când operațiunile de împărțeli ori comasări de parcele fac obiectul unei ieşiri din indiviziune, cu excepția situației în care solicitarea este

din 6 decembrie 2004), aprobată, cu modificări, prin Legea nr. 119/2005 (M. Of. nr. 412 din 16 mai 2005), modificată şi completată prin Legea nr. 52/2006 (M. Of. nr. 238 din 16 martie 2006), Legea nr. 376/2006 (M. Of. nr. 846 din 13 octombrie 2006), Legea nr. 117/2007 (M. Of. nr. 303 din 7 mai 2007), Legea nr. 101/2008 (M. Of. nr. 371 din 15 mai 2008), O.U.G. nr. 228/2008 (M. Of. nr. 3 din 5 ianuarie 2009), O.U.G. nr. 214/2008 (M. Of. nr. 847 din 16 decembrie 2008), Legea nr. 261/2009 (M. Of. nr. 493 din 16 iulie 2009), O.U.G. nr. 85/2011 (M. Of. nr. 716 din 11 octombrie 2011), Legea nr. 269/2011 (M. Of. nr. 870 din 9 decembrie 2011), Legea nr. 125/2012 (M. Of. nr. 486 din 16 iulie 2012), Legea nr. 133/2012 (M. Of. nr. 506 din 24 iulie 2012), Legea nr. 154/2012 (M. Of. nr. 680 din 1 octombrie 2012), Legea nr. 81/2013 (M. Of. nr. 199 din 9 aprilie 2013), Legea nr. 127/2013 (M. Of. nr. 246 din 29 aprilie 2013), Legea nr. 187/2012 (M. Of. nr. 757 din 12 noiembrie 2012), Legea nr. 255/2013 (M. Of. nr. 515 din 14 august 2013), O.U.G. nr. 22/2014 (M. Of. nr. 353 din 14 mai 2014) şi Legea nr. 82/2014 (M. Of. nr. 469 din 26 iunie 2014).

făcută în scopul realizării de lucrări de construcţii şi/sau de lucrări de infrastructură [art. 29 alin. (1) şi (2) din Legea nr. 350/2001].

Din punctul de vedere al *regimului juridic al imobilului*, certificatul de urbanism trebuie să conţină menţiuni privitoare la: dreptul de proprietate asupra imobilului şi servituţile de utilitate publică de care acesta este grevat; situarea imobilului – teren şi/sau construcţiile aferente – în intravilan sau în extravilan; prevederi ale documentaţiilor de urbanism prin care se instituie un regim special asupra imobilului – zone protejate, interdicţii definitive sau temporare de construire –, dacă acesta este înscris în Lista cuprinzând monumentele istorice din România şi asupra căruia, în cazul vânzării, este necesară exercitarea dreptului de preempţiune al statului, potrivit legii, precum şi alte menţiuni prevăzute de lege; informaţiile privitoare la dreptul de proprietate şi dezmembrămintele acestuia vor fi preluate din cartea funciară, conform extrasului de carte funciară [art. 31 lit. a) din Legea nr. 350/2001, astfel cum a fost modificat prin art. I pct. 9 din Legea nr. 190 din 26 iunie 2013[1]]; de asemenea, certificatul de urbanism trebuie să precizeze regimul economic şi regimul tehnic al imobilului privitor la care se eliberează [art. 31 lit. b) şi c) din aceeaşi lege].

**113. Executarea lucrărilor de construcţii sau de desfiinţare a acestora.** Chiar în primul său articol în redactarea de după modificarea adusă prin O.U.G. nr. 214/2008[2], în Legea nr. 50/1991 este înscris principiul potrivit cu care executarea lucrărilor de construcţii este permisă *numai* pe baza unei autorizaţii de construire sau de desfiinţare. Aceasta se emite la solicitarea titularului unui drept real asupra unui imobil – teren şi/sau construcţie – identificat prin numărul cadastral al imobilului, afară de cazul în care legea dispune altfel.

Observăm că, faţă de prevederea iniţială a Legii nr. 50/1991, care îndreptăţea pe cel ce deţinea un titlu de proprietate asupra unui imobil – noţiune privită în sensul ei de operaţiune juridică, *negotium iuris* – să solicite o autorizaţie de construire sau de desfiinţare a unei construcţii, textul actual dispune că poate solicita o asemenea operaţiune orice titular de drept real asupra unui astfel de bun: drept de proprietate, de superficie, de folosinţă.

De asemenea, art. 1 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 dispune că orice construcţie civilă, industrială, inclusiv cele necesare susţinerii instalaţiilor şi utilajelor tehnologice, agricole sau de orice altă natură, se poate realiza numai cu respectarea autorizaţiei de construire, emisă în condiţiile acestei legi, precum şi a reglementărilor privind proiectarea şi executarea construcţiilor.

*Autorizaţia de construire* este un act al autorităţii publice locale pe baza căruia se asigură aplicarea măsurilor prevăzute de lege privitoare la amplasarea, conceperea, realizarea, exploatarea şi postutilizarea construcţiilor. Ea se emite în baza documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii, elaborată în condiţiile legii, în temeiul şi cu respectarea prevederilor documentaţiilor de urbanism, avizate şi aprobate potrivit legii [art. 2 alin. (1) şi (2) din Legea nr. 50/1991].

Autorizaţiile de construire se emit de către preşedinţii consiliilor judeţene, de primarul general al municipiului Bucureşti sau de primari, după distincţiile făcute în

[1] M. Of. nr. 418 din 10 iulie 2013.
[2] M. Of. nr. 847 din 16 decembrie 2008.

art. 4 din lege. Cererea de eliberare a autorizației de construire[1] va fi însoțită de *certificatul de urbanism*.

Într-o sistematizare legislativă discutabilă, „rod" însă al numeroaselor modificări – nu întotdeauna corelate între ele – ale celor două acte normative esențiale în materie – Legea nr. 350/2001 şi Legea nr. 50/1991 –, art. 6 din Legea nr. 50/1991 prevede conținutul certificatului de urbanism, fără ca textele corespunzătoare în materie din legea ulterioară – Legea nr. 350/2001 – evocate mai sus să facă referire la acest conținut.

În orice caz, potrivit art. 6 din Legea nr. 50/1991, acesta este actul autorităților prin care:

a) fac cunoscute solicitantului informațiile privind regimul juridic, economic şi tehnic al terenurilor şi construcțiilor existente la data solicitării, în conformitate cu prevederile planurilor urbanistice şi ale regulamentelor aferente acestora ori ale planurilor de amenajare a teritoriului, după caz, avizate şi aprobate potrivit legii;

b) stabilesc cerințele urbanistice care urmează să fie îndeplinite în funcție de specificul amplasamentului;

c) stabilesc lista cuprinzând avizele/acordurile necesare în vederea autorizării;

d) încunoştințează investitorul/solicitantul cu privire la obligația de a contacta autoritatea competentă pentru protecția mediului, în scopul obținerii punctului de vedere şi, după caz, al actului administrativ al acesteia, necesare în vederea autorizării.

La rândul lor, operațiunile de demolare, dezafectare ori dezmembrare – parțială sau totală – a construcțiilor şi a instalațiilor aferente, precum şi a oricăror amenajări se fac *numai* pe baza *autorizației de desființare*, obținută în prealabil de la autoritățile publice, ca şi în cazul autorizării şi al ridicării construcțiilor (art. 8).

Autorizațiile de construire sau de desființare, care au fost emise cu încălcarea prevederilor legale, pot fi anulate de către instanțele de contencios administrativ, iar anularea poate fi cerută şi de către prefect, inclusiv la sesizarea organului de specialitate competent în materie, anume Inspectoratul de Stat în Construcții (art. 12).

Totuşi, legea dispune că se pot executa *fără autorizație de construire* anumite lucrări ce nu modifică structura de rezistență şi/sau aspectul arhitectural al construcțiilor, precum: reparații de împrejmuiri, acoperişuri, învelitori şi terase, atunci când nu se schimbă forma acestora şi materialele din care sunt executate, reparații şi înlocuiri de tâmplărie interioară şi exterioară, cu păstrarea formei acestora; zugrăveli şi vopsitorii interioare şi exterioare, acestea din urmă fără modificarea formei fațadei clădirilor; finisaje interioare şi exterioare, trotuare, ziduri de sprijin, scări de acces şi alte asemenea (art. 11 din Legea nr. 50/1991).

Articolul 13 alin. (1) din Legea nr. 50/1991 dispune că terenurile ce aparțin domeniului privat al statului sau al entităților sale teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate, prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile

---

[1] În practica judiciară s-a decis că, potrivit art. 489 fostul C. civ., proprietarul terenului este şi proprietarul construcției ridicate pe acel teren, chiar dacă nu a avut autorizație de construire; lipsa autorizației de construire poate avea consecințe pe planul raporturilor de natură administrativă, conform Legii nr. 50/1991, antrenând răspunderea contravențională, iar nu inadmisibilitatea acțiunii în constatarea dreptului de proprietate; a se vedea I.C.C.J., s. civ. şi de propr. int., dec. nr. 3668 din 6 mai 2005, în J.S.C. 2005, p. 23.

respectării documentației de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării construcției de către titular.

În anumite situații, aceste terenuri destinate construirii se pot concesiona fără licitație publică, dar cu plata unei taxe de redevență, potrivit legii, sau pot fi date în folosință, pe termen limitat. Persoanele fizice și juridice care realizează lucrări de construcție au obligația de a executa integral lucrările, astfel cum acestea sunt prevăzute în autorizația de construire [art. 37 alin. (1)].

Facem precizarea că normele privitoare la autorizarea efectuării sau desființării construcțiilor se aplică *tuturor* executanților de asemenea lucrări, deci și cu privire la construcțiile proprietate publică.

De asemenea, trebuie reținut că, potrivit art. 3 din Legea nr. 114/1996, autorizarea executării construcțiilor de locuințe noi, indiferent de natura proprietății ori a amplasamentelor pe care acestea vor fi realizate, se va face pe baza satisfacerii unor exigențe minimale, prevăzute în anexa nr. 1 la lege, iar consiliile județene și locale pot autoriza executarea etapizată a construcțiilor de locuințe, potrivit competențelor acestor autorități administrative, stabilite de lege.

## §3. Dobândirea de locuințe și alte spații în proprietate privată

**114. Precizări preliminare.** Prin legi speciale, adoptate după schimbarea regimului politic în România, în special în prima jumătate a anilor 1990, a fost reglementată posibilitatea pentru persoanele fizice de a dobândi în proprietate personală imobile locuite sau chiar spații cu altă destinație, *fie prin cumpărarea acestora de la stat, fie prin construire de locuințe.* Avem în vedere următoarele acte normative:

a) Decretul-lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație;

b) Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată[1];

c) Legea nr. 112/1995 privind reglementarea situației unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului[2];

d) Legea nr. 114/1996 a locuinței, republicată.

**115. Dobândirea de locuințe sau de alte spații de către persoanele fizice, în temeiul Decretului-lege nr. 61/1990 și al Legii nr. 85/1992.** Aceste legi au fost concepute ca legi de *protecție socială*, caracter concretizat în înlesnirile acordate celor ce pot cumpăra: prețul stabilit în conformitate cu dispozițiile acestor acte normative era mult sub prețul de circulație al unor locuințe asemănătoare; posibilitatea cumpărării locuințelor în rate; rata mică a dobânzilor percepute la creditele acordate de stat pentru dobândirea acestor locuințe.

În general, credem că reglementările avute în vedere și-au produs deja efectele juridice, având în prezent mai mult un caracter „istoric", dar ele trebuie cunoscute, datorită problemelor ce pot apărea în practică privitoare la circulația acestor bunuri.

---

[1] M. Of. nr. 264 din 15 iulie 1998.

[2] M. Of. nr. 279 din 29 noiembrie 1995.

Potrivit reglementărilor cuprinse în aceste acte normative, se puteau şi se pot vinde către populaţie, în măsura în care mai există asemenea locuinţe „în portofoliul de stat”:

– locuinţele construite din fondurile statului şi din fondurile unităţilor bugetare de stat, cu anumite excepţii (art. 1 din Decretul-lege nr. 61/1990 şi din Legea nr. 85/1992);

– locuinţele care, înainte de 6 martie 1945, au aparţinut instituţiilor de stat, regiilor autonome şi societăţilor cu capital de stat care şi-au încetat existenţa după această dată sau, după caz, au devenit, prin reorganizare, unităţi economice sau bugetare de stat [art. 7 alin. (2) din Legea nr. 85/1992];

– construcţiile de locuinţe finanţate din fondurile statului, în curs de execuţie şi nerepartizate nominal până la data intrării în vigoare a Legii nr. 85/1992, care nu au putut fi terminate; acestea pot fi înstrăinate pe apartamente, pe paliere, pe scări, pe tronsoane de clădiri sau în întregime, *prin licitaţie publică* [art. 2 alin. (1) din Legea nr. 85/1992];

– de asemenea, *prin licitaţie publică* pot fi vândute spaţiile destinate activităţilor de comerţ şi de prestări de servicii, de mică industrie şi oricăror alte activităţi similare, situate în construcţiile de locuinţe în curs de execuţie şi aflate în proprietatea regiilor autonome specializate în administrarea locuinţelor sau ale consiliilor locale [art. 3 alin. (1) din Legea nr. 85/1992].

Potrivit ambelor acte normative, *dacă locuinţele ce se vând sunt ocupate de chiriaşi, dreptul de a cumpăra aceste locuinţe revine numai titularului contractului de închiriere.*

Nu pot fi vândute *locuinţele de intervenţie* construite din fondurile unităţilor economice sau bugetare, precum şi *locuinţele de serviciu* din mediul rural, destinate personalului medical, didactic, altor specialişti sau personalului Ministerului de Interne (art. 7 alin. ultim din Legea nr. 85/1992).

**116.** Din moment ce locuinţele se vând *numai* celor care le ocupă în calitate de chiriaşi, rezultă două consecinţe: în primul rând, numai chiriaşii au posibilitatea să îşi manifeste opţiunea de a cumpăra locuinţa pe care o ocupă[1]; în al doilea rând, unităţile specializate de stat deţinătoare ale locuinţelor nu vor putea refuza încheierea contractelor de vânzare-cumpărare a acelei locuinţe. Cum s-a observat, este vorba despre *o obligaţie legală de vânzare*, adică *o obligaţie de a face*, a cărei îndeplinire poate fi cenzurată de instanţa de judecată, care va putea pronunţa o hotărâre care să ţină loc de contract de vânzare-cumpărare[2]. De asemenea, în

---

[1] După cum s-a decis în practica judecătorească, este nul contractul încheiat de persoana care a pierdut, cu puţin timp înainte de încheierea contractului, calitatea de chiriaş, ca urmare a unui schimb de locuinţă. A se vedea Trib. jud. Suceava, s. civ. şi cont. adm., dec. nr. 346/1993, în Dreptul nr. 10-11/1993, p. 112.

[2] A se vedea I. ALBU, *Libertatea contractuală*, în Dreptul nr. 3/1993, p. 36; I. LULĂ, *Executarea unei obligaţii de a face impuse printr-o dispoziţie legală*, în Dreptul nr. 8/1993, p. 38; E. CHELARU, *op. cit.*, p. 160. În acelaşi sens, a se vedea Decizia nr. II din 29 noiembrie 1997, pronunţată, în Secţii Unite, de Curtea Supremă de Justiţie într-un recurs în interesul legii, în Dreptul nr. 2/1998, p. 101 şi urm.; de asemenea, a se vedea şi Decizia nr. 3 din 3 februarie 2013, pronunţată de Înalta Curte de Casaţie şi Justiţie într-un recurs în interesul legii (M. Of. nr. 188 din 3 aprilie 2013).

practica supremei instanțe s-a decis că dispozițiile Legii nr. 85/1992, prin care a fost reglementată vânzarea locuințelor din fondurile statului şi din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, nu condiționează vânzarea lor către cei care *le ocupă în calitate* de chiriaşi de obligația acestora de a contracta într-un termen stabilit de oferta unității vânzătoare[1].

**117.** Cu privire la situația juridică a terenului pe care se află locuința dobândită de chiriaşi pe temeiul celor două acte normative, este de reținut că art. 3 alin. (2) din Decretul-lege nr. 61/1990 dispune că, odată cu locuința, se transmite cumpărătorului acesteia şi dreptul de folosință asupra terenului aferent, pe durata existenței construcției.

Ulterior, a fost adoptată Legea nr. 18/1991 – Legea fondului funciar – care, în art. 35 alin. (2), devenit, după renumerotarea şi republicarea legii, art. 36, dispune că terenurile proprietate de stat, situate în intravilanul localităților, atribuite, potrivit legii, în folosință veşnică sau în folosință pe durata existenței construcțiilor în vederea construirii de locuințe proprietate personală sau *cu ocazia cumpărării de la stat a unor asemenea locuințe* trec, *la cererea proprietarilor actuali ai locuințelor, în proprietatea acestora*, integral sau, după caz, proporțional cu cota deținută din construcție.

La rândul său, art. 10 din Legea nr. 85/1992, republicată, prevede că, dacă într-o clădire sunt mai multe locuințe şi spații cu o altă destinație care se vând, odată cu dreptul de proprietate asupra acestora se dobândeşte şi dreptul de proprietate asupra terenului aferent clădirii, aşa cum a fost determinat prin autorizația de construire sau prin fişele tehnice de măsurători ale terenului aferent clădirii.

Atât persoanelor care dobândesc locuințele în condițiile Decretului-lege nr. 61/1990, cât şi celor care le dobândesc în condițiile Legii nr. 85/1992, republicată, li se vor atribui terenurile potrivit dispozițiilor art. 36 alin. (2) din Legea nr. 18/1991[2].

**118. Dobândirea de locuințe în temeiul Legii nr. 112/1995.** Legea nr. 112 din 25 noiembrie 1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului conține unele măsuri reparatorii limitate pentru foştii proprietari – persoane fizice – ai imobilelor cu destinația de locuințe trecute ca atare în proprietatea statului sau a altor persoane juridice, după 6 martie 1945, *cu titlu*, şi care se aflau în posesia titularului sau a altor persoane juridice la data de 22 decembrie 1989[3].

---

[1] I.C.C.J., s. civ. şi de propr. int., dec. nr. 668 din februarie 2005, în B.C. nr. 1/2006, p. 13-14.

[2] Cu privire la aplicarea acestor dispoziții legale, a se vedea I. ROMOŞAN, *Transformarea dreptului de folosință asupra terenurilor în drept de proprietate, în situațiile reglementate prin art. 36 alin. (2) din Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată la 5 ianuarie 1998*, în Dreptul nr. 3/1999, p. 69 şi urm.

[3] Măsurile reparatorii dispuse de Legea nr. 112/1995 au fost completate cu cele care pot fi obținute în temeiul dispozițiilor Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada de 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (republicată în M. Of. nr. 798 din 2 septembrie 2005), precum şi cu cele dispuse în temeiul Legii nr. 247/2005 sau al Legii nr. 165/2013.

Trecerea locuinței în proprietatea statului trebuie să se fi făcut pe temeiul unui titlu valabil pentru stat sau alt dobânditor, iar validitatea titlului are a fi analizată în raport cu dispozițiile legale în vigoare la data când ea a operat[1].

Aplicarea măsurilor reparatorii prevăzute de Legea nr. 112/1995 nu reprezintă, după părerea noastră, o modalitate de dobândire a dreptului de proprietate de către beneficiarii acestora, ci o *redobândire* a unui drept pe care titularul *l-a avut* anterior în patrimoniul său. Este adevărat că el *l-a pierdut* ca urmare a aplicării unor măsuri abuzive, *o perioadă de timp*, când titularul său a fost statul sau alt subiect de drept care a primit bunul respectiv. Nu mai puțin, pe temeiul perpetuității dreptului de proprietate, titularul măsurii reparatorii *va dobândi dreptul temporar pierdut*.

**119.** În schimb, legea dispune că acei chiriaşi din apartamentele care *nu se restituie*, din rațiunile prevăzute de lege, foştilor proprietari sau moştenitorilor acestora pot opta pentru cumpărarea acestor locuințe (art. 9).

Legea a instituit un drept de opțiune de a cumpăra în favoarea chiriaşilor, care, odată exprimat, obligă întreprinderea de stat specializată în vânzarea locuințelor să încheie contractul de vânzare-cumpărare[2].

De acest drept beneficiază şi chiriaşii care ocupă spații locative realizate prin extinderea spațiului inițial construit [art. 9 alin. (2)].

Cei care cumpără locuințele pe care le ocupă în calitate de chiriaşi beneficiază de anumite facilități privitoare la posibilitatea dobândirii lor în rate, nivelul redus al dobânzii etc.

Nu pot cumpăra locuințele respective chiriaşii titulari sau membrii familiilor lor – soț, soție, copii minori – care au dobândit sau au înstrăinat o locuință proprietate personală după 1 ianuarie 1990, în localitatea de domiciliu.

Chiriaşii care nu dispun de posibilități materiale de cumpărare a locuinței pot să rămână în continuare în spațiul locativ pe care îl ocupă, cu plata chiriei stabilite de lege.

Articolul 9 alin. (8) din Legea nr. 112/1995 instituia *interdicția înstrăinării timp de 10 ani* a locuințelor astfel dobândite; am amintit mai sus că acest text a fost abrogat expres prin art. 230 lit. ț) din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a noului Cod civil.

În orice caz, privitor la această interdicție, Curtea Constituțională a decis că ea nu încălca dispozițiile art. 41 alin. (1) teza I din Constituția originară, întrucât intră

---

[1] A se vedea C. Zamşa, *Cu privire la domeniul de aplicare a Legii nr. 112/1995*, în Dreptul nr. 10/1996, p. 56-73. A se vedea art. 2 din Normele metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995, aprobate prin H.G. nr. 20/1996, modificată prin H.G. nr. 11/1997, republicată (M. Of. nr. 27 din 18 februarie 1997).

[2] Privitor la această dispoziție legală, Curtea Constituțională a decis că ea nu este contrară art. 41 alin. (1), (5) şi (7) şi art. 135 alin. (6) din Constituția originară, întrucât posibilitatea vânzării către chiriaşi a locuințelor ce nu se restituie în natură foştilor proprietari constituie recunoaşterea prin lege a unui drept subiectiv, înlăturându-se astfel discriminarea anterioară, când un asemenea drept era recunoscut numai chiriaşilor din locuințele construite din fondurile statului; a se vedea C.C., Decizia nr. 73 din 19 iulie 1995 (M. Of. nr. 177 din 8 august 1995).

în puterea Parlamentului, ca unică autoritate legiuitoare a țării, să decidă instituirea unei interdicții temporare de înstrăinare[1].

De asemenea, Curtea Constituțională a decis că prevederea cuprinsă la art. 9 alin. (8) din Legea nr. 112/1995, care impunea interdicția vânzării timp de 10 ani a locuinței dobândite potrivit acestei legi, nu contravenea nici art. 25 din Constituție, care proclamă dreptul de liberă circulație, deoarece norma legală criticată prin invocarea excepției de neconstituționalitate nu are semnificația obligării cumpărătorului locuinței de a locui în ea pe toată durata celor 10 ani de la cumpărare, fără a putea călători sau a-şi stabili domiciliul în orice altă localitate din țară sau în străinătate[2].

De altfel, dacă legea interzicea *înstrăinarea* apartamentului timp de 10 ani, credem că ea *nu interzicea şi constituirea unor dezmembrăminte ale dreptului de proprietate asupra lui.*

Desigur că, în prezent, aceste interdicții au încetat să își mai producă efecte şi prin timpul scurs de la intrarea legii în vigoare, dar, mai ales, datorită abrogării acestui text care o impunea.

Potrivit art. 10 alin. (1) din lege, sunt exceptate de la vânzare apartamentele care, la data intrării în vigoare a legii, beneficiază de dotări speciale, cum sunt: piscină, saună, seră, cramă, bar, vinotecă sau cameră frigorifică.

De asemenea, sunt exceptate de la vânzare locuințele care au avut destinație de casă de oaspeți, de protocol, precum şi cele folosite ca reşedințe pentru foştii şi actualii demnitari [art. 10 alin. (2)][3].

**120. Dobândirea în proprietate de locuințe în condițiile Legii nr. 114/1996 a locuinței.** Mai întâi, este de reținut că această lege defineşte noțiunea de locuință ca fiind acea construcție alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependințele, dotările şi utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau ale unei familii [art. 2 lit. a)].

Trebuie să precizăm că, prin O.U.G. nr. 210/2008[4], art. 2 din Legea nr. 114/1996 a fost amplu întregit, prin definirea nu numai a locuinței propriu-zise, ci şi a altor categorii de locuințe, ce pot corespunde unor nevoi sociale determinate sau care țin de însăşi dezvoltarea construcției de locuințe proprietate privată a subiectelor de drept persoane fizice ori juridice de drept privat. Astfel, textul evocat defineşte:

– *locuința convenabilă*: acea locuință care, prin gradul de satisfacere a raportului între cerințele utilizatorului şi caracteristicile locuinței, la un moment dat, acope-

[1] A se vedea C.C., Decizia nr. 169 din 2 noiembrie 1999 (M. Of. nr. 151 din 12 aprilie 2000) şi Decizia nr. 238 din 21 noiembrie 2000 (M. Of. nr. 46 din 29 ianuarie 2001).

[2] A se vedea C.C., Decizia nr. 238/2000, *supra cit.*

[3] Cu privire la această dispoziție a legii, Curtea Constituțională a decis că ea nu încalcă art. 16 din Constituție, care instituie principiul egalității tuturor cetățenilor în fața legii, deoarece chiriaşii locuințelor menționate de textul pus în discuție, datorită naturii, caracteristicilor ori destinației locuințelor pe care le ocupă, se află într-o situație diferită față de ceilalți chiriaşi, astfel că legiuitorul a putut opta pentru soluții diferite, fără a leza vreo normă constituțională; a se vedea C.C., Decizia nr. 16 din 10 noiembrie 1998 (M. Of. nr. 502 din 28 decembrie 1998).

[4] M. Of. nr. 835 din 11 decembrie 2008.

ră necesitățile esențiale de odihnă, prepararea hranei, educație şi igienă, asigurând minimul de exigențe privitoare la aceste elemente prevăzute de lege;

– *locuința socială*: locuința care se atribuie cu chirie subvenționată unor persoane sau familii, a căror situație economică nu le permite accesul la o locuință în proprietate ori închirierea unei locuințe în condițiile pieței;

– *locuința de serviciu*: locuința destinată funcționarilor publici, angajaților unor instituții ori unor agenți economici, acordată în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale în materie;

– *locuința de intervenție*: acea locuință destinată cazării personalului unităților economice sau bugetare, care, prin contractul de muncă, îndeplineşte activități sau funcții ce necesită prezența permanentă ori în caz de urgență în cadrul acelor unități;

– *locuința de necesitate*: locuința destinată *cazării temporare* a persoanelor şi familiilor ale căror locuințe au devenit inutilizabile în urma unor catastrofe naturale ori ca urmare a producerii unor accidente sau ale căror locuințe sunt supuse demolării în vederea realizării de lucrări de utilitate publică, precum şi pentru realizarea unor lucrări de reabilitare ce nu pot fi efectuate în clădirile ocupate de locatari;

– *locuința de protocol*: acea locuință destinată utilizării de către persoanele care sunt alese sau numite în funcții ori demnități publice, exclusiv pe durata exercitării acestora;

– *casa de vacanță*: locuința ocupată temporar, ca reşedință secundară, destinată odihnei şi recreerii;

– *condominiu*: acel imobil format din teren cu una sau mai multe construcții, între care unele proprietăți sunt comune, iar restul sunt proprietăți individuale, pentru care se întocmesc atât o carte funciară colectivă, cât şi o carte funciară individuală pentru fiecare unitate individuală aflată în proprietate exclusivă, care poate fi reprezentată de locuințe şi de spații cu altă destinație, după caz; de asemenea, constituie condominiu şi un corp de clădire multietajat sau, în condițiile în care se poate delimita proprietatea comună, fiecare tronson cu una sau mai multe scări din cadrul acestuia; un ansamblu rezidențial format din locuințe şi construcții cu altă destinație, individuale, amplasate izolat, înşiruit ori cuplat, în care proprietățile individuale sunt interdependente printr-o proprietate comună forțată şi perpetuă;

– *unitatea individuală*: acea unitate funcțională, componentă a unui condominiu, formată din una ori mai multe camere de locuit şi/sau spații cu altă destinație situate la acelaşi nivel al clădirii ori la niveluri diferite, cu dependințele, dotările şi utilitățile necesare, având acces direct şi intrare separată, şi care a fost construită sau transformată în scopul de a fi folosită, de regulă, de o singură gospodărie; în cazul în care accesul la unitatea funcțională sau la un condominiu nu se face direct dintr-un drum public, acesta trebuie să fie asigurat printr-o cale de acces ori o servitute de trecere, menționate obligatoriu în actele juridice şi înscrise în cartea funciară.

În al doilea rând, potrivit legii, *persoanele fizice sau juridice române pot realiza construcții de locuințe pentru folosință proprie sau în scopul valorificării lor* (art. 4). Aşadar, este evident că legea înțelege să încurajeze construcția de locuințe, deoarece aceasta se poate face nu numai pentru asigurarea nevoilor proprii de locuit ale celui care construieşte, dar şi *pentru a valorifica*, în condițiile legii, *locuințele construite*.

În al treilea rând, legea prevede unele facilităţi de care beneficiază anumite categorii de persoane – tinerii căsătoriţi în vârstă de până la 35 de ani la data contractării locuinţei, persoanele calificate din agricultură, învăţământ, sănătate, administraţie publică şi culte care îşi stabilesc domiciliul în mediul rural, alte categorii de persoane stabilite de consiliile locale. Aceste categorii de persoane pot beneficiar de subvenţii de la bugetul de stat, în anumite limite, plata preţului locuinţei în rate lunare pe termen de 20 de ani etc.

Până la restituirea sumelor datorate de către beneficiarii locuinţelor, aceasta este grevată cu un drept de ipotecă legală în favoarea statului (art. 18).

Locuinţa astfel construită este *indisponibilizată*, în sensul că titularul nu o poate înstrăina *prin acte între vii* decât după ce va face dovada restituirii sau depunerii integrale a contravalorii sumelor actualizate ce i-au fost acordate ca subvenţii de la bugetul de stat (art. 19).

## §4. Circulaţia juridică a construcţiilor

**121. Principiu.** Construcţiile proprietate privată sunt în circuitul civil general. Ca urmare, ele pot fi înstrăinate, respectiv dobândite prin oricare dintre modurile prevăzute de lege: convenţie, testament, succesiune, uzucapiune, accesiune etc.

Tot astfel, dreptul de proprietate asupra construcţiilor este compatibil cu instituirea unor drepturi reale principale, dezmembrăminte ale proprietăţii – uzufruct, uz, abitaţie, servitute, superficie – asupra acestora, după cum dreptul de proprietate asupra lor poate fi grevat de ipotecă sau de un privilegiu imobiliar.

De asemenea, persoanele fizice sau juridice străine *pot dobândi dreptul de proprietate asupra construcţiilor.*

Am arătat că, în anumite situaţii determinate de lege, există unele interdicţii temporare cu privire la exercitarea atributului dispoziţiei juridice prin înstrăinarea construcţiilor, ceea ce însă nu pune în discuţie principiul general enunţat.

**122.** Precizăm că, chiar şi în perioada anterioară anului 1990, *construcţiile au fost în circuitul civil general,* numai că atât transmiterea dreptului de proprietate, cât şi constituirea de drepturi reale cu privire la aceste bunuri imobile erau condiţionate de obţinerea unei autorizaţii administrative prealabile şi de încheierea actului de înstrăinare, respectiv de constituire a altui drept real în formă autentică. Nerespectarea acestor cerinţe legale era sancţionată cu nulitatea absolută a actului juridic astfel încheiat. Părţile puteau încheia antecontracte de înstrăinare, ca promisiuni bilaterale de a înstrăina, care, dacă nu erau executate, permiteau părţii interesate să se adreseze instanţei de judecată spre a obţine o hotărâre care să ţină loc de contract.

Într-o anumită perioadă de timp, construcţiile situate în oraşele declarate de lege oraşe mari puteau fi dobândite prin acte între vii numai dacă dobânditorul avea domiciliul sau avea dreptul să îşi stabilească domiciliul în oraşul respectiv. De

asemenea, alte reglementări prevedeau incapacităţi pentru anumite categorii de persoane fizice de a dobândi, prin acte între vii, construcţii[1].

**123.** Spre deosebire de perioada anterioară menţionată, după anul 1990 şi până la adoptarea noului Cod civil, chiar sub imperiul dispoziţiilor Legii nr. 247/2005 în materie, în prezent abrogate expres, am considerat că nu se cerea îndeplinirea vreunei condiţii de formă a actului juridic de înstrăinare sau de dobândire a construcţiilor[2].

Aşa fiind, înseamnă că *ele puteau fi înstrăinate prin simplul acord de voinţă al părţilor*. Înscrierea unor asemenea acte de înstrăinare în cartea funciară avea ca efect *numai opozabilitatea faţă de terţi a actului de înstrăinare* (art. 25 din Legea nr. 7/1996, în prezent abrogat). *Între părţi, efectul translativ al actului de înstrăinare se producea în momentul realizării acordului de voinţă*. De la acest principiu existau unele excepţii, spre exemplu, în materia donaţiilor, când, pentru a fi valabil, actul juridic trebuie încheiat în formă autentică (art. 813 fostul C. civ.).

S-a observat însă că înstrăinarea construcţiilor prin act sub semnătură privată nu putea conduce la dobândirea dreptului de proprietate asupra terenului aferent, ci numai la constituirea unui drept de superficie, având ca titular pe dobânditorul construcţiei[3]. Aceasta, deoarece, prin constituirea unui dezmembrământ al dreptului de proprietate, nu se realiza o înstrăinare a terenului, iar construcţia formează un tot indivizibil cu terenul, disocierea între ele putând a fi concepută numai din punct de vedere juridic, nu şi fizic. Apoi, nu exista o altă soluţie juridică pentru a determina soarta terenului, pe de o parte, iar, pe de altă parte, nu se putea face în mod indirect înstrăinarea terenului, altfel decât impune legea, respectiv forma autentică a actului de înstrăinare a terenurilor, condiţie imperativă pe care o impuneau dispoziţiile art. 2 din Titlul X – „Circulaţia juridică a terenurilor" – din Legea nr. 247/2005[4].

**124. Regimul juridic actual al circulaţiei construcţiilor.** Printre multiplele elemente esenţiale de noutate în diverse domenii ale dreptului civil român aduse de Codul civil intrat în vigoare la 1 octombrie 2011 este şi cel privitor la *regimul juridic al circulaţiei imobilelor*. Într-adevăr, potrivit art. 885 NCC, sub rezerva unor dispoziţii legale contrare, *drepturile reale asupra imobilelor cuprinse în cartea funciară se dobândesc, atât între părţi, cât şi faţă de terţi, numai prin înscrierea lor în cartea funciară*, pe baza actului sau a faptului juridic în sens restrâns care a justificat înscrierea, iar art. 888 NCC dispune că înscrierea în cartea funciară a drep-

---

[1] Cu privire la aplicarea în timp a legii civile în materia înstrăinărilor imobiliare, a se vedea L. Pop, *op. cit.*, p. 140-155, cu literatura juridică şi practica judecătorească acolo citate; de asemenea, a se vedea E. Chelaru, *op. cit.* (2009), p. 208 şi urm.

[2] A se vedea C. Bîrsan, *op. cit.* (2008), p. 140-141.

[3] A se vedea D. Chirică, *Drept civil. Contracte speciale*, Ed. Lumina Lex, Bucureşti, 1997, p. 54-55; Fr. Deak, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, Ed. Actami, Bucureşti, 1999, p. 12.

[4] Pentru un alt punct de vedere în materie susţinut pentru acea perioadă, a se vedea E. Chelaru, *op. cit.* (2009), p. 186-187; cu privire la regimul juridic al circulaţiei construcţiilor proprietate privată şi evoluţia reglementării acestuia până în anul 2005, a se vedea şi I. Adam, *Drept civil. Drepturile reale principale*, Ed. All Beck, Bucureşti, 2005, p. 329 şi urm.

turilor reale, deci şi a drepturilor reale asupra construcţiilor, se efectuează *în baza înscrisului autentic notarial*, a hotărârii judecătoreşti rămase definitivă, a certificatului de moştenitor ori în baza unui alt act emis de autorităţile administrative, în cazurile în care legea prevede aceasta.

De asemenea, art. 886 NCC dispune că modificarea unui drept real imobiliar se va face potrivit regulilor aplicabile dobândirii ori stingerii drepturilor reale, dacă prin lege nu se dispune altfel.

De altfel, art. 1676 NCC prevede că, în materia vânzării de imobile, strămutarea dreptului de proprietate de la vânzător la cumpărător este supusă dispoziţiilor de carte funciară, ceea ce înseamnă că *un asemenea transfer va opera, atât între părţi, cât şi faţă de terţi, numai prin înscrierea actului de transmitere, încheiat în formă autentică, în cartea funciară*. Nerespectarea acestei condiţii de formă este sancţionată cu *nulitatea absolută a actului de înstrăinare*. În acest sens, art. 1244 NCC dispune *imperativ* că, în afara cazurilor prevăzute de lege, convenţiile constitutive sau translative de drepturi reale care urmează a fi înscrise în cartea funciară trebuie să fie încheiate *prin înscris autentic, sub sancţiunea nulităţii absolute a actului de constituire ori de transmitere a acelui drept*.

Fără a intra într-o analiză detaliată în materie, se impun totuşi două observaţii. O primă observaţie este aceea că dispoziţiile noului Cod civil amintite au în vedere înstrăinarea de imobile în general, fără a distinge între terenuri şi construcţii. Deşi vom relua aceste dispoziţii şi cu privire la circulaţia terenurilor, cu precizările pe care le vom face în privinţa acesteia, am considerat că este firesc a le evidenţia şi în legătură cu regimul juridic al circulaţiei construcţiilor, deoarece am văzut că, în trecut, acesta era diferit de cel al circulaţiei terenurilor.

Sub regimul noului Cod civil, *acest regim juridic este unitar*; el se aplică *imobilelor în general*, terenuri ori construcţii, terenuri cu sau fără construcţii, indiferent de temeiul juridic al dreptului proprietarului construcţiei asupra terenului pe care aceasta se află, respectiv drept de proprietate, drept de superficie, de concesiune ori drept de folosinţă a terenului.

O a doua observaţie ţine de *aplicarea în timp* a principiilor evocate. Din acest punct de vedere, trebuie să evidenţiem că, potrivit art. 56 alin. (1) din Legea nr. 71/2011 privind punerea în aplicare a noului Cod civil, printre altele, dispoziţiile art. 885 alin. (1) se aplică numai după finalizarea lucrărilor de cadastru pentru fiecare unitate administrativ-teritorială şi deschiderea, la cerere sau din oficiu, a cărţilor funciare pentru imobilele respective, în conformitate cu prevederile Legii cadastrului şi a publicităţii imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

Până la data prevăzută de acest text, înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate şi a altor drepturi reale pe baza actelor juridice prin care acestea s-au transmis, constituit ori modificat în mod valabil se face numai în scop de opozabilitate faţă de terţi [art. 56 alin. (2) din Legea nr. 71/2011]; aceasta înseamnă că, între părţi, transmiterea, constituirea şi modificarea unui drept real vor opera la momentul încheierii acestuia în formă autentică (art. 1244 NCC).

**125. Transmiterea dreptului de folosinţă sau de concesiune asupra terenului.** Este posibil ca înstrăinarea construcţiei să se facă de către proprietarul ei *care nu este şi proprietar al terenului pe care aceasta se află* sau, mai precis, *asupra*

*terenului aferent acesteia*, ci are asupra lui un drept de folosință sau un drept de concesiune.

Într-o astfel de situație, odată cu înstrăinarea construcției se va transmite în mod automat, ca efect al transmiterii dreptului de proprietate asupra acesteia, şi dreptul de folosință sau de concesiune asupra terenului aferent.

Bunăoară, art. 15 din Decretul-lege nr. 61/1990 prevede că, în caz de înstrăinare a locuinței dobândite în condițiile pe care el le instituie, se transmite asupra dobânditorului şi dreptul de folosință asupra terenului, pe durata existenței construcției[1].

De asemenea, potrivit art. 41 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, dreptul de concesiune asupra terenului pe care se găseşte o construcție se transmite în caz de succesiune sau de înstrăinare a construcției pentru realizarea căreia el a fost instituit; în aceleaşi condiții se transmite şi autorizația de construire eliberată celui care a realizat construcția.

## §5. Regimul folosinței terenurilor pentru producția agricolă şi silvică. Organizarea şi amenajarea teritoriului agricol

**126. Caracterizare generală.** Legea fondului funciar instituie anumite obligații ce revin tuturor deținătorilor de terenuri agricole care au drept scop rationala utilizare a acestora, îmbunătățirea şi refacerea terenurilor degradate, reintroducerea terenurilor degradate în circuitul productiv, amenajarea cât mai judicioasă a teritoriului agricol. Astfel cum le-am caracterizat şi cu un alt prilej, sunt, în esență, obligații reale de a face – obligații *propter rem*, care privesc bunul deținut cu orice titlu, în cazul discutat *terenurile agricole şi silvice*, şi revin oricărui deținător al acestora.

**127. Obligații care au în vedere folosirea terenurilor pentru producția agricolă şi silvică.** În primul rând, potrivit Legii nr. 18/1991, republicată, *toți deținătorii de terenuri agricole au obligația să asigure cultivarea acestora şi protecția solului* (art. 74). Deținătorii de terenuri care nu îşi îndeplinesc această obligație vor putea fi sancționați contravențional, după procedura instituită prin art. 75 din Legea fondului funciar.

În al doilea rând, *schimbarea categoriei de folosință* a terenurilor arabile ale persoanelor juridice în alte categorii de folosință agricolă se poate face numai cu avizul organelor de specialitate județene, în condițiile impuse de lege (art. 77).

Persoanele fizice sunt libere să schimbe categoria de folosință a terenurilor agricole pe care le dețin în proprietate, dar sunt obligate să anunțe schimbarea intervenită, în termen de 30 de zile de la data când au efectuat-o, la oficiul județean de cadastru agricol şi organizarea teritoriului agricol. Schimbarea folosinței terenurilor agricole ce constituie zone de protecție a monumentelor se face cu acordul Comisiei naționale a monumentelor, a ansamblurilor şi a siturilor istorice (art. 78).

---

[1] Reamintim că, potrivit art. 36 alin. (2) din Legea nr. 18/1991, republicată, proprietarii construcțiilor care au dobândit în folosință veşnică sau pe durata existenței construcției terenurile pe care acestea se află pot să ceară transformarea acestui drept în drept de proprietate.

În al treilea rând, deținătorii de terenuri agricole sunt obligați să execute, prin unități specializate, lucrările necesare pentru protecția şi ameliorarea solului, stabilite de organele abilitate. Dacă este vorba despre terenuri degradate şi poluate care şi-au pierdut capacitatea de producție agricolă sau silvică, acestea vor fi constituite în *perimetre de ameliorare*, iar deținătorii lor sunt obligați să le pună la dispoziția entităților care execută lucrările prevăzute în *proiectul de ameliorare* a terenurilor respective (art. 82, art. 83).

În sfârşit, deținătorii de terenuri degradate, chiar dacă nu sunt cuprinse într-un perimetru de ameliorare, individual sau asociați, pot să facă din proprie inițiativă înierbări, împăduriri, corectare a reacției solului sau alte lucrări de ameliorare pe terenurile lor, cu sprijinul statului, care le va pune la dispoziție materialul necesar şi asistență tehnică la executarea lucrărilor (art. 87).

**128. Folosirea temporară sau definitivă a terenurilor în alte scopuri decât producția agricolă şi silvică.** Ca principiu, amplasarea noilor construcții de orice fel se face în *intravilanul localităților*, cu excepția acelora care, prin natura lor, pot genera efecte poluante factorilor de mediu, care pot fi amplasate în *extravilan* (art. 91 din Legea nr. 18/1991).

Scoaterea definitivă a terenurilor din circuitul agricol şi silvic se face, la propunerea consiliilor locale, *prin ordin al directorului Direcției Agricole şi de Dezvoltare Rurală, cu avizul ministerului de resort.* Dacă aceeaşi operațiune priveşte terenuri situate în extravilanul localităților, solicitantul, persoană fizică sau juridică, *va plăti o taxă*, care serveşte la alimentarea Fondului de ameliorare a fondului funciar (art. 92). Nu se datorează această taxă în ipoteza scoaterii definitive din circuitul agricol şi silvic a unor terenuri care se folosesc pentru realizarea de construcții ce deservesc activitățile agricole şi silvice sau se reconstituie sate ori cătune demolate.

Folosirea definitivă sau temporară a terenurilor agricole, în alte scopuri decât producția agricolă, se aprobă de organele agricole județene, de ministerul de specialitate sau de Guvern, în funcție de întinderea terenului astfel utilizat (art. 94).

Pentru scoaterea temporară a terenurilor din producția agricolă şi silvică, titularul aprobării trebuie să depună o garanție în bani egală cu taxa de scoatere definitivă a terenurilor din producția agricolă, care i se restituie, cu dobândă, în măsura în care execută toate lucrările necesare redării lor pentru producția agricolă. Dacă beneficiarul nu execută aceste lucrări, ele vor fi efectuate de către organele specializate, cu reținerea cheltuielilor din garanția depusă (art. 93).

De asemenea, legea dispune că titularii lucrărilor de investiții sau de producție care dețin terenuri pe care nu le mai folosesc în procesul de producție, cum sunt cele rămase în urma excavării de materii prime – cărbune, argilă, pietriş – de la sondele abandonate şi alte asemenea, sunt obligați să ia măsurile necesare de amenajare şi nivelare, dându-le o folosință agricolă, iar dacă acest lucru nu este posibil, o folosință piscicolă sau silvică, în termen de 2 ani de la încheierea procesului de producție (art. 101).

**129. Organizarea şi amenajarea teritoriului agricol.** Potrivit art. 104 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, aceste operațiuni au în vedere crearea condițiilor pentru o mai bună folosire a terenurilor în scopul producției agricole şi se execută pe bază de studii şi de proiecte, *la cererea proprietarilor*, urmărindu-se:

a) *corelarea dezvoltării agricole din zonă cu celelalte activităţi economice şi sociale*, prin stabilirea de măsuri care să conducă la creşterea producţiei agricole, în ansamblul teritoriului;

b) *gruparea prin comasare a terenurilor pe proprietari şi destinaţii*, în concordanţă cu structurile de proprietate şi cu formele de cultivare a pământului în urma asocierilor, stabilirea perimetrului fiecărei proprietăţi, comasând terenurile dispersate şi rectificând hotarele neraţional amplasate;

c) *elaborarea de studii şi proiecte de organizare şi de funcţionare a exploataţiilor agricole*[1];

d) *stabilirea reţelei de drumuri agricole*, completarea reţelei de bunuri de interes general, integrate în organizarea şi în ameliorarea teritoriului, în scopul efectuării transportului, producţiei şi accesului maşinilor agricole necesare procesului de producţie.

Legea fondului funciar prevede că studiile şi proiectele de organizare şi de amenajare a teritoriului agricol se elaborează de unităţile centrale sau judeţene de specialitate şi *se supun discuţiei proprietarilor de terenuri din zona interesată*. În cazul adoptării lor cu majoritatea de voturi a proprietarilor care deţin 2/3 din suprafaţă şi al aprobării de către organele agricole judeţene, aplicarea măsurilor şi a lucrărilor prevăzute în proiecte *devin obligatorii* pentru toţi proprietarii (art. 105).

## §6. Circulaţia juridică a terenurilor

**130. Precizări prealabile.** Sub regimul Codului civil român de la 1864, în prezent abrogat, *nu au existat dispoziţii speciale* privitoare la circulaţia terenurilor proprietate privată.

Aceasta înseamnă că aveau a fi aplicate principiile generale înscrise în diversele sale texte. Astfel, art. 475 dispunea că oricine poate dispune liber de bunurile ce sunt ale lui, cu modificările stabilite de lege.

O normă generală era cuprinsă în art. 971 fostul C. civ., care prevedea că, în contractele ce au ca obiect translaţia proprietăţii sau a unui alt drept real, *proprietatea sau dreptul se transmite prin efectul consimţământului părţilor*. Prin aplicarea acestui lucru în privinţa contractului de vânzare-cumpărare, art. 1295 fostul C. civ. prevedea că vinderea este perfectă între părţi şi proprietatea este strămutată la cumpărător, în privinţa vânzătorului, îndată ce părţile s-au învoit asupra lucrului şi asupra preţului, deşi lucrul încă nu se va fi predat şi preţul nu se va fi numărat.

Toate aceste dispoziţii au condus la concluzia că, sub imperiul fostului Cod civil, *principiul consensualismului actelor juridice* se aplica şi în privinţa înstrăinărilor de terenuri, cu excepţia înstrăinărilor făcute prin donaţii sau testamente şi cu privire la constituirea de ipoteci, când condiţiile de formă erau cerute *ad validitatem*.

**131.** Sub regimul totalitar din România, în perioada 1947-1989, prin diverse acte normative adoptate succesiv, s-a instituit un control administrativ prealabil al înstrăinărilor tuturor categoriilor de terenuri şi s-a impus condiţia formei autentice a actului de înstrăinare.

[1] A se vedea şi O.U.G. nr. 108/2001 privind exploataţiile agricole, astfel cum a fost aprobată cu modificări şi completări prin Legea nr. 166 din 10 aprilie 2002.

Mai târziu, în anul 1974, au fost adoptate Legea nr. 58 privind sistematizarea teritoriului şi a localităţilor urbane şi rurale, precum şi Legea nr. 59 privitoare la fondul funciar, prin care practic terenurile au fost scoase din circuitul civil general, singura lor modalitate de dobândire recunoscută fiind moştenirea legală.

Mai mult, în caz de înstrăinare a construcţiei, terenul aferent acesteia trecea *ope legis* în proprietatea statului, iar dobânditorul construcţiei dobândea terenul pe care era situată în folosinţă, pe durata existenţei acesteia, în limitele stabilite prin detaliile de sistematizare, limite care nu puteau excede 250 mp[1].

S-a considerat, sub imperiul acestor legi, că, din moment ce înstrăinarea terenurilor poate fi făcută numai prin moştenire legală, ele nu se puteau dobândi prin testament sau prin uzucapiune şi nici nu se puteau constitui dezmembrăminte asupra lor, cu excepţia unor situaţii speciale de constituire a dreptului de superficie[2].

**132.** Imediat după decembrie 1989, prin Decretul-lege nr. 1/1989 a fost abrogată Legea nr. 58/1974, iar prin Decretul-lege nr. 9/1989 au fost abrogate alte dispoziţii restrictive în materie, printre care şi art. 44-50 din Legea nr. 59/1974, ceea ce a impus revenirea la principiul consensualismului cu privire la înstrăinările de terenuri, menţinându-se totuşi unele restricţii pentru circulaţia terenurilor din localităţile prevăzute de Decretul nr. 144/1958, anume, în principiu, localităţi urbane[3], abrogat expres prin Legea nr. 50/1991. Menţionăm că în mod tranzitoriu a fost adoptată Legea nr. 9/1990 privind interzicerea temporară a înstrăinărilor de terenuri între vii[4], care, prin art. 1 alin. (1), a interzis înstrăinarea, prin acte juridice între vii, a terenurilor de orice fel, situate înăuntrul sau în afara localităţilor, până la adoptarea noilor reglementări ale fondului funciar. Prin excepţie, legea permitea înstrăinarea terenurilor aferente construcţiilor care făceau obiectul unor acte translative de proprietate – inclusiv curtea – în suprafaţă de cel mult 1000 mp.

Ulterior, până la intrarea în vigoare a noului Cod civil la 1 octombrie 2011, regimul juridic al circulaţiei terenurilor a fost reglementat prin mai multe acte normative succesive, în prezent abrogate unele prin altele, iar ultimul în materie – Titlul X din Legea nr. 247/2005 – abrogat expres prin Legea nr. 71/2011. Totuşi, ni se pare utilă o evocare succintă a acestor dispoziţii, fie numai şi prin raportarea la principiul *tempus regit actum*; efectele juridice ale actelor de dobândire ori înstrăinare a terenurilor s-au produs sub regimul acelor acte normative şi nu arareori ele pot fi invocate în prezent.

---

[1] Este raţiunea pentru care actualul art. 36 alin. (3) din Legea nr. 18/1991 dispune că terenurile atribuite în folosinţă, pe durata existenţei construcţiilor dobânditorilor acestora, ca efect al preluării terenurilor aferente construcţiilor, în condiţiile dispoziţiilor art. 30 din Legea nr. 58/1974 cu privire la sistematizarea teritoriului şi a localităţilor urbane şi rurale, trec în proprietatea actualilor titulari ai dreptului de folosinţă a terenului, proprietari ai locuinţelor.

[2] Pentru regimul juridic al terenurilor în perioada amintită, a se vedea C. Bîrsan, *Regimul juridic al bunurilor imobile*, Ed. Ştiinţifică, Bucureşti, 1983; C. Stătescu, C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 158 şi urm.

[3] Pentru amănunte privitoare la consecinţele abrogării actelor normative menţionate, a se vedea C. Bîrsan, V. Stoica, *Evoluţia legislaţiei privind circulaţia imobilelor*, în Dreptul nr. 6/1990, p. 45-49; D. Chirică, *Consecinţele modificărilor legislative post-revoluţionare asupra circulaţiei imobilelor proprietate particulară*, în Dreptul nr. 6/1999, p. 25-27; E. Chelaru, *Circulaţia juridică a terenurilor*, Ed. All Beck, Bucureşti, 1999, p. 37-45.

[4] Publicată în M. Of. nr. 95 din 1 septembrie 1990, apoi abrogată prin Legea nr. 18/1991.

**133. Regimul juridic al circulației terenurilor instituit prin Legea nr. 18/1991.** Noua Lege a fondului funciar, intrată în vigoare la 20 februarie 1991, republicată la 5 ianuarie 1998, a liberalizat, în anumite condiții, circulația juridică a terenurilor prin instituirea următoarelor principii (art. 66-73)[1]:

– terenurile de orice fel au fost introduse în circuitul civil general, fiind consacrat principiul liberei lor circulații;

– înstrăinarea terenurilor prin acte juridice între vii se putea face numai cu respectarea formei autentice a actului;

– se instituia interdicția dobândirii în proprietate privată, prin acte juridice între vii, a unor suprafețe mai mari de 100 ha teren agricol în echivalent arabil de familie, sub sancțiunea nulității absolute, totală sau parțială, după caz, a actului de înstrăinare;

– înstrăinarea prin vânzare a terenurilor agricole din extravilan se putea face numai cu respectarea unui drept de preempțiune, recunoscut anumitor categorii de persoane fizice sau juridice;

– insesizabilitatea terenurilor agricole extravilane, cu excepția cazurilor prevăzute de lege.

**134. Legea nr. 54/1998 privitoare la circulația juridică a terenurilor.** Un alt moment în evoluția reglementărilor în materie a fost dat de această lege, în prezent, cum am mai spus, abrogată expres prin Legea nr. 247/2005. Legea nr. 54/1998 a abrogat expres dispozițiile în materie cuprinse în Capitolul V din Legea fondului funciar, pe care, în linii mari, le prelua, adăugând însă elemente noi, de natură să liberalizeze aproape total circulația juridică a terenurilor proprietate privată, devenite, pe temeiul prevederilor ei, *alienabile*, *sesizabile* şi *prescriptibile achizitiv*[2].

**135. Domeniul de aplicare a Legii nr. 54/1998.** Aceasta privea *terenurile şi persoanele* cărora li se aplicau dispozițiile legii.

Cu privire la *terenuri*, potrivit art. 1, *terenurile proprietate privată, indiferent de titularul lor, erau declarate că sunt şi rămân în circuitul civil*, puteau fi înstrăinate sau dobândite în condițiile pe care legea le stabilea.

Legea interzicea, sub sancțiunea nulității absolute, înstrăinările, sub orice formă, ale terenurilor cu privire la titlul cărora există litigii la instanțele judecătoreşti, *pe tot timpul soluționării lor* (art. 15).

De asemenea, legea preciza că dispozițiile ei se întregesc cu prevederile generale ale legislației civile, în măsura în care nu contravin normelor pe care ea le impune (art. 18).

Toate acestea ne-au condus la concluzia că, sub regimul dispozițiilor acestei legi, *terenurile proprietate privată de orice fel, agricole ori neagricole, situate în intravilan sau în extravilan, erau în circuitul civil general*[3].

---

[1] A se vedea L. Pop, *op. cit.*, p. 123-134; E. Chelaru, *op. cit.* (1999), p. 48-112; M. Nicolae, *Legea nr. 54 privind circulația juridică a terenurilor*, în Dreptul nr. 8/1998, p. 3 şi urm.

[2] A se vedea M. Nicolae, *loc. cit.*, p. 4.

[3] A se vedea C. Bîrsan, *Drept civil. Drepturile reale principale*, Ed. All Beck, Bucureşti, 2001, p. 153.

Chiar sub regimul Legii nr. 54/1998, *nu se aflau în circuitul civil terenurile proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale*, afară de ipoteza în care, prin dezafectare din domeniul public, intră în proprietatea privată a acelorași subiecte, cu regimul juridic corespunzător [art. 5 alin. (2) din Legea nr. 18/1991, republicată].

În privința *persoanelor*, Legea nr. 54/1998, în acord cu dispozițiile cuprinse în art. 41 alin. (2) teza a II-a din Constituția originară din anul 1991, interzicea cetățenilor străini și apatrizilor să dobândească terenuri în proprietate în România. Aceeași interdicție se aplica și în privința persoanelor juridice străine [art. 3 alin. (1)[1] și (3)].

Așadar, puteau dobândi terenuri în proprietate privată următoarele categorii de subiecte de drept[2]:

a) *persoanele fizice* care au cetățenia română, indiferent de domiciliul lor, în țară sau în străinătate. În privința persoanelor fizice române cu domiciliul în străinătate, legea dispunea expres că acestea pot dobândi terenuri de orice fel în România, prin acte juridice între vii sau prin moștenire. Deși legea nu se referea și la uzucapiune, am considerat că ea putea fi invocată și de aceste persoane ca mod de dobândire a proprietății asupra terenurilor în România, dacă sunt îndeplinite condițiile prevăzute de lege[3];

b) *persoanele juridice române*, cu respectarea principiului specialității capacității lor de folosință. Într-adevăr, art. 4 alin. (1) din Legea nr. 18/1991 prevede că terenurile pot face obiectul dreptului de proprietate privată sau al altor drepturi reale, având ca titulari persoane fizice sau juridice, ori pot aparține domeniului public sau domeniului privat.

Potrivit art. 225 NCC, este persoană juridică de naționalitate română orice persoană juridică ce își are sediul în România.

Reamintim că în categoria persoanelor juridice titulare ale dreptului de proprietate privată asupra terenurilor intră și statul și unitățile administrativ-teritoriale, iar obiectul dreptului este dat de terenurile din *domeniul privat* al acestora, supuse regimului de drept comun (art. 6 din Legea nr. 18/1991, art. 121 din Legea nr. 215/2001, art. 553 NCC);

c) în sfârșit, precizăm că, și sub regimul Legii nr. 54/1998, societățile comerciale române cu capital integral sau parțial străin puteau deține în proprietate terenuri în România, ca persoane juridice române.

Prin excepție, nu aveau capacitatea de a dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor nu numai apatrizii, cetățenii străini și persoanele juridice străine, ci și *membrii unei familii*, astfel cum aceștia erau luați în considerare în art. 2 alin. (2)

---

[1] Prin Decizia nr. 408/2004 (M. Of. nr. 1054 din 15 noiembrie 2004), Curtea Constituțională a constatat că, în urma modificărilor intervenite prin revizuirea Constituției în privința dobândirii dreptului de proprietate privată de către cetățenii străini și apatrizi, prevederile art. 3 alin. (1) din Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor nu mai sunt în vigoare, în măsura în care interdicția de a dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor operează și în cazul cetățenilor străini și apatrizilor care îndeplinesc condițiile prevăzute de noua normă constituțională.

[2] A se vedea M. Nicolae, *loc. cit.*, p. 5-6.

[3] A se vedea C. Bîrsan, *op. cit.* (2001), p. 153; amintim că posesia se poate exercita și *corpore alieno*, ceea ce constituie un suport juridic pentru afirmația noastră, chiar dacă persoana se află în străinătate.

din Legea nr. 54/1998, potrivit cărora, în cazul dobândirii prin acte juridice între vii, proprietatea funciară a dobânditorului nu poate depăşi 200 ha teren agricol în echivalent arabil, *de familie*, prin familie înţelegându-se, în sensul legii discutate, soţii şi copiii necăsătoriţi, indiferent de vârstă, dacă gospodăresc cu părinţii lor. Încălcarea acestei dispoziţii se sancţiona cu *reducţiunea* actului juridic până la limita legală de 200 de ha[1].

**136. Principiile regimului juridic al circulaţiei terenurilor instituite prin Legea nr. 54/1998.** Legea instituia mai multe principii care precizau cadrul juridic privitor la circulaţia terenurilor în România.

Un prim principiu l-am amintit deja: *toate terenurile de orice fel, proprietate privată, oriunde ar fi situate, sunt şi rămân în circuitul civil.*

Altfel spus, Legea nr. 54/1998 a reintrodus regula *liberei circulaţii juridice a terenurilor*, potrivit cu care terenurile aflate în circuitul civil puteau fi înstrăinate şi/sau dobândite liber, prin oricare dintre modurile prevăzute de lege, acte juridice sau fapte juridice *stricto sensu*[2].

Un al doilea principiu instituit de Legea nr. 54/1998 era acela potrivit căruia înstrăinarea şi dobândirea terenurilor de orice fel prin acte juridice între vii *trebuia să fie făcute prin încheierea actului în formă autentică* [art. 2 alin. (1)]. Aşadar, forma autentică a actului de înstrăinare şi/sau dobândire era creată *ad validitatem*.

Pentru transmisiunile prin acte juridice *mortis causa* nu se cerea forma autentică a actului, ci aveau a se aplica regulile dreptului succesoral.

De asemenea, din moment ce legea vorbea despre înstrăinarea terenurilor care era supusă condiţiei formei autentice a actului prin care aceasta se realiza, constituirea de drepturi reale, dezmembrăminte ale proprietăţii, era supusă principiului consensualismului actelor juridice.

Un al treilea principiu era înscris în art. 5 din lege, care dispunea că „înstrăinarea, prin vânzare, a terenurilor agricole situate în extravilan se face cu respectarea *dreptului de preemţiune* al coproprietarilor, al vecinilor ori al arendaşilor"[3] (s.n., C.B.).

Dreptul de preemţiune opera *numai în privinţa terenurilor situate în extravilan.* Articolul 4 din lege dispunea că „înstrăinarea terenurilor agricole situate în intravilan este liberă", fără respectarea vreunui drept de preemţiune.

Scopul instituirii dreptului de preemţiune, în ordinea prevăzută de lege, este acela al evitării împărţirii excesive a proprietăţilor funciare şi favorizarea, pe cât posibil, a concentrării lor, pentru o mai bună punere în valoare a terenurilor agricole[4].

Neexercitarea dreptului de preemţiune în termenul prevăzut de lege, după afişarea ofertei de vânzare, conducea la *stingerea lui.* Încheierea unui contract de

---

[1] Precizăm că suprafaţa ce putea fi dobândită în reglementarea cuprinsă în Legea nr. 18/1998 era de 100 ha, iar sancţiunea adecvată şi precisă era nulitatea absolută a actului, parţială sau totală, după caz.

[2] M. NICOLAE, *loc. cit.*, p. 8.

[3] Pentru a evita orice confuzie, subliniem că Legea arendării nr. 16/1994 (M. Of. nr. 91 din 7 aprilie 1994) a fost abrogată *expres* prin dispoziţiile art. 230 lit. r) din Legea nr. 71/2011 privind punerea în aplicare a noului Cod civil.

[4] A se vedea E. CHELARU, *Dreptul de preemţiune reglementat de Legea nr. 54/1998*, în Dreptul nr. 8/1998, p. 19 şi urm.

vânzare a unui teren agricol situat în extravilan, *cu nerespectarea dreptului de preempțiune, se sancționa cu nulitatea relativă a actului*, cu regimul juridic specific acesteia: posibilitatea invocării ei de către titularii dreptului sau de avânzii lor cauză, prescriptibilitatea acțiunii în termenul general de prescripție de 3 ani, care începea să curgă de la data când cel îndreptățit a cunoscut ori trebuia să cunoască încheierea contractului de vânzare prin care i s-a nesocotit dreptul, *terț* față de contractul încheiat cu nesocotirea dreptului său[1], şi posibilitatea confirmării actului, expres sau tacit.

**137.** În sfârşit, în caz de nerespectare a dispozițiilor sale, Legea nr. 54/1998 instituia două sancțiuni: una cunoscută, anume *nulitatea*, cealaltă însă a constituit o inovație a acestei legi, anume *reducțiunea*.

Am arătat mai sus că nerespectarea dreptului de preempțiune era sancționată cu *nulitatea relativă a actului de înstrăinare*.

*Nulitatea absolută*, sancțiune mult mai energică, cu regimul juridic ce îi este specific, se aplica în cazul nerespectării unor *dispoziții de ordine publică* cuprinse în Legea nr. 54/1998. Acestea erau:

– nerespectarea formei autentice a actului de înstrăinare în cazul înstrăinării prin acte între vii a terenurilor de orice fel, proprietate privată, situate în intravilan sau în extravilan [art. 14 alin. (1) din lege];

– dobândirea unor terenuri de către persoanele fizice străine sau de către persoanele juridice străine care nu au calitatea de investitori în România;

– nerespectarea interdicției temporare de înstrăinare a terenurilor cu privire la care există litigii pe rolurile instanțelor de judecată [art. 15 alin. (2)];

– nerespectarea formei autentice a contractului de schimb de terenuri între persoanele fizice, între persoanele juridice de drept privat sau între acestea din urmă şi persoanele fizice [art. 12 alin. (2)]. Legea a înțeles să prevadă *expres* sancțiunea nulității absolute a actului pentru această operațiune care s-ar fi încheiat altfel decât în formă autentică, deşi şi schimbul de terenuri este un act de înstrăinare între vii ce cădea sub incidența art. 2 alin. (1) şi a art. 14 alin. (1).

Cât priveşte *reducțiunea*, ea consta în desființarea totală sau parțială a actului juridic între vii încheiat cu nesocotirea interdicției de a dobândi o proprietate funciară mai mare de 200 ha teren agricol în echivalent arabil de familie, prin familie înțelegându-se, în acest caz, soțul, soția şi copiii care gospodăresc împreună cu părinții lor [art. 2 alin. (2) şi (3) din Legea nr. 54/1998].

Această noțiune nu avea însă a fi confundată cu *reducțiunea liberalităților excesive*, specifică dreptului succesoral, care îşi are cu totul alt domeniu de aplicare.

În realitate, având în vedere scopul ei, anume limitarea suprafeței ce poate fi dobândită de o familie, în sensul Legii nr. 54/1998, la 200 ha, dar numai prin acte juridice între vii, *nu* şi prin acte juridice pentru cauză de moarte, am considerat că această sancțiune astfel denumită reprezintă numai o exprimare nedibace a legiuitorului, care a avut în vedere nulitatea absolută a actului încheiat cu nerespectarea condițiilor impuse de lege. De altfel, regimul juridic al „reducțiunii", prevăzută de

---

[1] Aşa fiind, din moment ce pentru el contractul este un fapt juridic, consecințele vor fi importante şi din punctul de vedere al probei, anume va putea dovedi contractul încheiat prin nerespectarea drepturilor sale cu orice mijloc de probă.

art. 2 alin. (3) din lege, nu putea fi altul decât al nulității absolute, pentru că norma încălcată apărea ca fiind de ordine publică[1].

**138. Regimul juridic al circulației terenurilor instituit prin Legea nr. 247/2005.** În esență, acest regim era dat de dispozițiile cuprinse în Titlul X al Legii nr. 247/2005, intitulat *„Circulația juridică a terenurilor"*. Într-adevăr, abrogând expres și în întregime Legea nr. 54/1998, prin dispozițiile titlului amintit al Legii nr. 247/2005 a fost instituit *un regim juridic al circulației terenurilor* în dreptul nostru civil ce putea fi sintetizat în două principii esențiale, pe care le vom prezenta în cele ce urmează.

Un prim principiu este acela că *toate terenurile proprietate privată erau considerate a fi în circuitul civil general.* Astfel, potrivit art. 1 din Titlul X al Legii nr. 247/2005, terenurile proprietate privată, *indiferent de destinația și titularul lor*, sunt și rămân în circuitul civil; *ele puteau fi înstrăinate și dobândite în mod liber*, prin oricare dintre modurile drepturilor reale prevăzute de lege, cu respectarea unor dispoziții înscrise în cuprinsul aceluiași titlu al Legii nr. 247/2005. Prin această prevedere s-a ajuns, practic, după multă vreme, la *unificarea regimului circulației terenurilor*, fără a se face vreo deosebire după destinația sau locul în care ele sunt situate: terenuri agricole, terenuri construibile sau cu o altă destinație, situate în intravilanul sau extravilanul localităților, terenuri cu destinație forestieră, pășuni de orice categorie etc., iar înstrăinarea și dobândirea lor se puteau face prin oricare dintre modurile care erau prevăzute de art. 644-645 fostul C. civ. sau de alte dispoziții legale. De asemenea, din moment ce toate terenurile *erau în circuitul civil*, aceasta însemna că ele puteau forma nu numai obiect al unor transmisiuni prin acte între vii ori prin acte pentru cauză de moarte, *ci și obiect al constituirii dezmembrămintelor dreptului de proprietate* ce erau reglementate de legislația noastră civilă[2] aplicabilă sub regimul fostului Cod civil și care au rămas, în esență, aceleași și sub regimul noului cod.

S-a observat[3] însă că instituirea acestui principiu nu excludea aplicarea *unor excepții* prevăzute prin acte normative speciale, cum ar fi interdicția înstrăinării terenurilor ce au făcut obiectul constituirii dreptului de proprietate în condițiile art. 19 alin. (1), art. 21 și art. 43 din Legea nr. 18/1991 privitoare la fondul funciar, republicată, interdicție instituită prin dispozițiile art. 32 din această lege[4]. De asemenea, acest principiu nu era infirmat nici de *indisponibilizarea temporară* a terenurilor supuse procedurilor de reconstituire a dreptului de proprietate privată în temeiul legilor funciare, *pe durata existenței unui litigiu* în cadrul unei asemenea proceduri.

Însă, cu excepția unui asemenea litigiu, existența altor litigii de altă natură privitoare la un teren cu sau fără construcții nu împiedica înstrăinarea acestuia și nici constituirea altor drepturi reale sau de creanță asupra unor astfel de terenuri, după caz (art. 4 din Titlul X al Legii nr. 247/2005).

Precizăm însă că, așa cum am arătat mai sus, dincolo de abrogarea Titlului X din Legea nr. 247/2005, dispozițiile legale ce instituiau aceste excepții, la rândul lor, au fost abrogate expres prin Legea nr. 71/2011.

---

[1] În același sens, a se vedea M. Nicolae, *loc. cit.*, p. 16.
[2] A se vedea și E. Chelaru, *op. cit.*, p. 144.
[3] *Ibidem.*
[4] Pentru analiza acestei interdicții, a se vedea L. Pop, L.M. Harosa, *op. cit.*, p. 151 și urm.

Al doilea principiu instituit prin reglementările discutate privea *forma actelor* de înstrăinare sau de constituire a unor drepturi reale asupra terenurilor prin acte juridice între vii. Potrivit art. 2 alin. (1) din Titlul X al Legii nr. 247/2005, terenurile cu sau fără construcții, situate în intravilanul sau extravilanul localităților, indiferent de destinația sau de întinderea lor, puteau fi înstrăinate şi dobândite prin acte juridice între vii *încheiate în formă autentică*; sancțiunea nerespectării acestei condiții era prevăzută expres de acelaşi text: *nulitatea absolută a actului*. Aşadar, condiția încheierii unui act de înstrăinare de terenuri în formă autentică era impusă pentru însăşi validitatea actului (*ad validitatem*). De asemenea, spre deosebire de reglementarea anterioară a formei actelor de înstrăinare a terenurilor prevăzută de Legea nr. 54/1998, care impunea forma autentică numai pentru actele juridice prin care se transmitea dreptul de proprietate, *nu* şi pentru cele prin care se constituiau dezmembrăminte ale dreptului de proprietate privitoare la terenuri, reglementarea cuprinsă în Legea nr. 247/2005 instituia, *în mod expres*, sub aceeaşi sancțiune – nulitatea absolută a actului –, condiția formei autentice *ad validitatem* şi în privința *constituirii*, prin acte juridice între vii, a drepturilor reale dezmembrăminte ale dreptului de proprietate: dreptul de uzufruct, dreptul de uz, dreptul de servitute stabilită prin fapta omului, dreptul de superficie, repetăm, reglementate sub regimul fostului Cod civil.

Cu privire la această dispoziție, în literatura juridică s-a observat în mod pertinent că redactarea textului era deficitară, deoarece el se referea în mod expres la obligația încheierii în formă autentică *numai a actului de constituire* a unui drept real, dezmembrământ al dreptului de proprietate privitor la terenuri, nu şi la înstrăinarea unor asemenea drepturi reale deja constituite sub imperiul vechilor reglementări[1]. De asemenea, s-a apreciat că această obligație „constituia un regres" de natură să creeze mari dificultăți în practică, mai ales în situațiile în care proprietarul unui teren a consimțit ca o altă persoană să construiască pe terenul său ori în ipoteza în care ambii soți ridică împreună o construcție pe terenul proprietatea exclusivă a unuia dintre ei, ştiut fiind că, până la adoptarea acestei reglementări, în general, literatura şi practica judiciară au recunoscut în favoarea constructorului neproprietar al terenului dobândirea unui drept de superficie asupra acelui teren[2].

Este posibil însă ca părțile să fi încheiat un *antecontract* prin care să se oblige la încheierea în viitor a unui contract de înstrăinare a unui teren. Oricare i-ar fi fost denumirea acestui antecontract utilizată în practică de părți – promisiune de vânzare-cumpărare, contract provizoriu, contract prealabil, precontract etc. –, *el nu era translativ de proprietate*; pe temeiul lui, nu putea opera transmisiunea dreptului de proprietate sau constituirea unui dezmembrământ al unui asemenea drept. Altfel spus, el nu privea îndeplinirea unei obligații *de a da*, ci a unei obligații *de a face*: încheierea în viitor a unui contract valabil. Teoria antecontractului în materia transmisiunilor imobiliare a avut o largă aplicație în practica noastră judiciară încă din momentul instituirii unor dispoziții legale restrictive în materie, iar aplicațiile sale practice au format obiectul unor temeinice analize în literatura noastră juridică[3].

---

[1] *Idem*, p. 156.

[2] A se vedea E. CHELARU, *op. cit.*, p. 145.

[3] Cu privire la analiza antecontractului de înstrăinare a terenurilor şi la literatura juridică în materie, a se vedea E. CHELARU, *op. cit.*, p. 146 şi urm.

Această teorie a putut fi aplicată şi în privinţa regimului circulaţiei terenurilor instituit prin dispoziţiile Legii nr. 247/2005. Într-adevăr, art. 5 alin. (2) din Titlul X din această lege dispunea că, în situaţia în care, *după încheierea unui antecontract de înstrăinare privitor la un teren, cu sau fără construcţii, una dintre părţi refuză să încheie contractul valabil de înstrăinare în formă autentică*, partea care şi-a îndeplinit obligaţiile sale va putea sesiza instanţa competentă, *care va pronunţa o hotărâre ce va ţine loc de contract.* Aşadar, în condiţiile prevăzute de text, *consimţământul* părţii în culpă în executarea obligaţiilor ce îi revin din antecontractul încheiat de părţi, esenţial, din acest punct de vedere, fiind faptul ca cealaltă parte care solicita pronunţarea unei hotărâri judecătoreşti să îşi fi executat propria-i obligaţie, *va fi suplinit prin acea hotărâre pronunţată de instanţa de judecată*[1].

În orice caz, este de reţinut că nicio altă condiţie privitoare la înstrăinarea terenurilor prin acte între vii, cum ar fi condiţia de întindere a suprafeţei dobândite sau aceea a unei autorizări administrative prealabile, *nu mai era impusă* de reglementările prezentate.

**139. Regimul juridic actual al circulaţiei terenurilor.** Pentru raţiuni asupra cărora nu vom stărui în cele ce urmează, atât în perioada totalitară, cât şi după evoluţiile politice de după 1989, până la intrarea în vigoare a noului Cod civil român la 1 octombrie 2011, regimul juridic al imobilelor era reglementat de acte normative distincte: unele se refereau la terenuri, cu sau fără construcţii, altele la terenurile agricole – cum a fost, bunăoară, Decretul nr. 151/1950 privitor la circulaţia terenurilor agricole; aceasta, cel puţin până la scoaterea, practic, din circuitul civil a terenurilor de orice fel prin Legea nr. 59/1974. Am arătat că, după 1990, terenurile au fost reintroduse, în anumite condiţii, în circuitul civil general, Legea nr. 247/2005 instituind chiar un regim juridic unitar al circulaţiei juridice a tuturor categoriilor de terenuri. Totuşi, şi sub imperiul acestei legi, până la intrarea în vigoare a noului Cod civil, vorbeam în mod distinct de regimul juridic al circulaţiei construcţiilor şi de cel al circulaţiei terenurilor.

Or, noul Cod civil instituie, după mulţi ani, un *regim juridic unitar al circulaţiei imobilelor* în dreptul nostru civil, fără a mai face vreo distincţie între terenuri şi construcţii, chiar dacă, în privinţa terenurilor, prevede şi unele reglementări speciale ce ţin de categoria acestora, fără a deroga însă de la principiile generale ce guvernează materia discutată. Aşadar, în cele ce urmează nu vom face altceva decât să reluăm pe scurt principiile generale pe care le-am evidenţiat atunci când am evocat regimul juridic actual al circulaţiei construcţiilor, însă cu folosirea unei terminologii unitare, respectiv cea utilizată de noul Cod civil – *imobilele aflate în circuitul civil general.* Într-adevăr, potrivit art. 885 NCC, sub rezerva unor dispoziţii legale contrare, *drepturile reale asupra imobilelor cuprinse în cartea funciară se dobândesc, atât între părţi, cât şi faţă de terţi, numai prin înscrierea lor în cartea funciară*, pe baza actului sau faptului juridic în sens restrâns care a justificat înscrierea; de asemenea, art. 886 NCC dispune că modificarea unui drept real imobiliar se face potrivit regulilor aplicabile dobândirii sau stingerii de drepturi reale, dacă prin lege nu se dispune altfel. În acelaşi timp, potrivit art. 888 NCC, înscrierea în cartea

[1] Pentru condiţiile de aplicare a textului art. 5 alin. (2) din Legea nr. 247/2005, a se vedea, pe larg, E. Chelaru, *op. cit.*, p. 147 şi urm.

funciară a drepturilor reale asupra tuturor categoriilor de bunuri imobile se efectuează *în baza înscrisului autentic notarial*, a unei hotărâri judecătoreşti rămase definitivă, a certificatului de moştenitor ori în baza unui act emis de autorităţile administrative, în cazurile în care legea prevede aceasta. De asemenea, reamintim şi dispoziţiile art. 1244 NCC, care prevăd că, în afara cazurilor prevăzute de lege, convenţiile constitutive sau translative de drepturi reale ce urmează a fi înscrise în cartea funciară trebuie să fie încheiate prin înscris autentic, *sub sancţiunea nulităţii absolute a actului* prin care se realizează aceste operaţiuni juridice.

Aşadar, în prezent, în dreptul civil român, transmiterea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile ori constituirea de drepturi reale dezmembrăminte ale acestui drept privitoare la asemenea bunuri *prin acte juridice* pot fi realizate *numai prin încheierea actului în formă autentică* şi *înscrierea transmisiunii ori a constituirii dreptului în cartea funciară*; ambele condiţii trebuie îndeplinite imperativ, *sub sancţiunea nulităţii absolute a actului juridic*; transmiterea dreptului de proprietate, constituirea oricărui alt drept real dezmembrământ al proprietăţii *vor opera, atât între părţi, cât şi faţă de terţi, în momentul înscrierii operaţiunii juridice în cartea funciară.*

Totuşi, regimul juridic actual al circulaţiei bunurilor imobile în dreptul nostru civil are a fi întregit cu dispoziţiile tranzitorii cuprinse în art. 56 din Legea nr. 71/2011, potrivit cu care *efectul* translativ de proprietate ori constitutiv de dezmembrăminte ale proprietăţii ori modificator al unui drept real imobiliar, astfel cum acesta este reglementat de art. 885 şi art. 886 NCC, anume că el urmează a se produce, atât între părţi, cât şi faţă de terţi, numai din momentul înscrierii în cartea funciară, se aplică numai după finalizarea lucrărilor de cadastru pentru fiecare unitate administrativ-teritorială şi deschiderea, la cerere ori din oficiu, a cărţilor funciare pentru imobilele respective, în conformitate cu dispoziţiile Legii cadastrului şi a publicităţii imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

Până la această dată, înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate ori a altor drepturi reale, pe baza actelor juridice prin care acestea au fost transmise, constituite ori modificate în mod valabil, se face numai *pentru a fi opozabile terţilor*; *între părţi, aceste efecte se vor produce la momentul încheierii actului în formă autentică*[1].

**140. Problema dobândirii dreptului de proprietate asupra terenurilor de către cetăţenii străini, apatrizi şi de persoanele juridice străine.** Am arătat mai sus că, sub regimul constituţional dat de Constituţia originară din anul 1991, a fost impusă, prin dispoziţiile art. 41 alin. (2) teza a II-a din legea fundamentală, *interdicţia* pentru cetăţenii străini şi apatrizi de a dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor în România. Această interdicţie a fost preluată şi de Legea nr. 54/1998

[1] Fără a intra în detalii, vom menţiona doar că pentru anumite înstrăinări de imobile legea poate impune şi alte condiţii; bunăoară, art. 1746 NCC reglementează *vânzarea terenurilor forestiere* şi dispune că terenurile din fondul forestier proprietate privată vor putea fi vândute cu respectarea unui drept de preempţiune, instituit, în ordine, în favoarea coproprietarilor asupra aceloraşi terenuri, respectiv a vecinilor; art. 123[1] din Legea nr. 71/2011 de punere în aplicare a noului Cod civil, astfel cum a fost introdus prin art. III pct. 18 din O.U.G. nr. 79/2011, aprobată cu modificări şi completări prin Legea nr. 60/2012, precizează că *numai vecinii care sunt proprietari de fond forestier beneficiază de acest drept de preempţiune, nu şi proprietarii vecini de terenuri agricole.*

privitoare la circulația juridică a terenurilor, în prezent abrogată, care dispunea în art. 3 că cetățenii străini şi apatrizii, precum şi persoanele juridice străine nu pot dobândi terenuri în România prin acte juridice între vii sau pentru cauză de moarte. A fost astfel instituită pentru aceste subiecte de drept o incapacitate de a dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor prin orice act juridic, fie el între vii sau pentru cauză de moarte, ori prin fapte juridice, cum sunt accesiunea şi uzucapiunea.

Constituția revizuită din anul 2003, precum şi acte normative subsecvente au modificat însă în chip esențial reglementarea materiei supuse discuției. Astfel, mai întâi, în prezent, art. 44 alin. (2) teza a II-a din Constituție dispune că cetățenii străini şi apatrizii pot dobândi dreptul de proprietate privată asupra terenurilor numai în condițiile ce rezultă din aderarea României la Uniunea Europeană şi din alte tratate internaționale la care România este parte, pe bază de reciprocitate, potrivit dispozițiilor prevăzute de legea organică, precum şi prin moştenire legală. Se observă că noua prevedere constituțională nu mai formulează *negativ* principiul fundamental în materie; ea pune accentul pe cazurile şi condițiile în care aceste persoane fizice *pot dobândi* dreptul de proprietate asupra terenurilor. Sau, după cum s-a spus în literatura juridică de specialitate, incapacitatea cetățenilor străini şi a apatrizilor de a dobândi acest drept *a devenit relativă şi parțială*[1]. În orice caz, din moment ce textul constituțional dispune că cetățenii străini şi apatrizii pot dobândi terenuri *numai prin moştenire legală*, aceasta înseamnă că *ei nu vor putea dobândi astfel de bunuri prin moştenire testamentară*.

Se poate însă afirma că ei pot dobândi dezmembrăminte ale dreptului de proprietate asupra terenurilor[2].

Mergând însă mai departe cu analiza noastră, se impune a aminti că, potrivit dispozițiilor art. 3 din Titlul X al Legii nr. 247/2005, în prezent abrogate, „cetățenii străini şi apatrizii, precum şi persoanele juridice străine pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor în România, în condițiile prevăzute de legea specială". Pe aceste baze a fost adoptată Legea nr. 312 din 10 noiembrie 2005 privind dobândirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor de către cetățenii străini şi apatrizi, precum şi de către persoanele juridice străine[3]. Abrogarea Titlului X din Legea nr. 247/2005 nu pune în discuție menținerea în vigoare a reglementărilor introduse prin această lege specială. Potrivit art. 3 din acest act normativ, cetățenii unui stat membru al Uniunii Europene, apatrizii cu domiciliul într-un asemenea stat sau cu domiciliul în România, precum şi persoanele juridice străine constituite în conformitate cu legislația națională a unui stat membru al Uniunii *pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor, în aceleaşi condiții prevăzute de lege pentru cetățenii români şi pentru persoanele juridice române*. Aşadar, în privința dobândirii dreptului de proprietate asupra terenurilor în România, textul evocat *asimilează* cetățenii străini, apatrizii şi persoanele juridice străine cu persoanele fizice şi juridice române. Această asimilare nu s-a produs însă în mod automat, ci într-un termen diferențiat, prevăzut de art. 4 şi art. 5 din Legea nr. 312/2005. Astfel, potrivit art. 4, cetățenii unui stat membru al Uniunii Europene, *nerezidenți în România*, apatrizii *nerezidenți* în România, dar având domiciliul într-un stat membru al

[1] A se vedea I. ADAM, *op. cit.*, p. 148.
[2] A se vedea E. CHELARU, *op. cit.* (2009), p. 155.
[3] M. Of. nr. 1008 din 14 noiembrie 2005.

Uniunii, precum şi persoanele juridice *nerezidente* în țara noastră, dar constituite în conformitate cu legislația națională a unui stat membru al Uniunii, *pot dobândi dreptul de proprietate asupra unor terenuri pentru „reşedințe secundare"*, respectiv *„sedii secundare"*, la împlinirea a *5 ani de la data aderării României la Uniunea Europeană*, adică la împlinirea acestui termen ce a început să curgă de la data de 1 ianuarie 2007. De asemenea, art. 5 din lege dispune că aceleaşi categorii de persoane – cetățeni ai statelor membre şi apatrizi, dar cu domiciliul într-un stat membru al Uniunii sau în România, precum şi persoanele juridice constituite în conformitate cu legislația unui stat membru al Uniunii – *pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor agricole, pădurilor şi asupra terenurilor forestiere la împlinirea unui termen de 7 ani de la data aderării României la Uniunea Europeană*, respectiv 1 ianuarie 2007. Aceste dispoziții nu se aplică însă *fermierilor care desfăşoară activități independente* şi sunt, după caz, sau cetățeni ai statelor membre ale Uniunii ori apatrizi cu domiciliul într-un asemenea stat *şi îşi stabilesc reşedința în România*, sau *sunt apatrizi cu domiciliul în România*. Aceste categorii de persoane dobândesc dreptul de proprietate asupra terenurilor agricole, pădurilor şi terenurilor forestiere *în aceleaşi condiții cu cele aplicabile cetățenilor români*, chiar de la data aderării României la Uniunea Europeană [art. 5 alin. (2) şi (4) din lege]. Aceasta înseamnă că, de la data intrării în vigoare a noului Cod civil, aceste categorii de persoane vor putea dobândi terenurile respective numai în condițiile reglementate de textele din noul cod aplicabile în materie, la fel ca şi cetățenii români: forma autentică a actului şi înscrierea dobândirii în cartea funciară, după distincțiile arătate mai sus privitoare la aplicarea în timp a acestor dispoziții. De asemenea, art. 5 alin. (5) din Legea nr. 312/2005 dispune că aceste persoane nu pot schimba destinația terenurilor agricole, a pădurilor şi a terenurilor forestiere pe durata perioadei de tranziție, care a început la data de 1 ianuarie 2007, data aderării României la Uniunea Europeană.

Netăgăduit, dispozițiile evocate au ca scop aplicarea în România a principiului liberei circulații a tuturor bunurilor şi serviciilor în cadrul Uniunii Europene[1].

În sfârşit, art. 6 din Legea nr. 312/2005 dispune că *cetățenii străini, apatrizii şi persoanele juridice aparținând statelor terțe* vor putea dobândi drept de proprietate asupra terenurilor în condițiile ce vor fi reglementate prin tratate internaționale, *pe bază de reciprocitate*; aceste persoane însă nu vor putea dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor în condiții mai favorabile decât cele aplicabile cetățenilor statelor membre ale Uniunii Europene şi persoanelor juridice constituie în conformitate cu legislația națională a unui asemenea stat.

## §7. Regimul juridic al bunurilor din patrimoniul cultural național

**141. Considerații generale.** Orice stat înțelege să protejeze de o manieră mai mult sau mai puțin restrictivă anumite bunuri care, indiferent în proprietatea cărui subiect de drept se află – public sau privat –, constituie valori deosebite, mărturie a dezvoltării sale istorice, de multe ori contribuții la crearea valorilor culturii universale. Din păcate, România a reacționat târziu la imperativul protecției valorilor sale

[1] A se vedea E. CHELARU, *op. cit.* (2008), p. 157.

culturale, iar atunci când a făcut-o, în anul 1974[1], reglementarea în materie, pe lângă norme de protecție a acestora, conținea unele dispoziții abuzive, specifice unui stat totalitar.

Aceasta însă nu a justificat cu nimic, spunem noi, *abrogarea imediată și totală*, în martie 1990, prin Decretul Consiliului Frontului Salvării Naționale nr. 90/1990, a Legii nr. 63/1974 care reglementa materia. Până în anul 1992, practic bunurile din patrimoniul cultural al țării au rămas fără niciun fel de protecție, cu consecințe care nu știm dacă vor putea fi cuantificate vreodată.

**142. Reglementarea actuală** este dispersată și inegală. Este dispersată, pentru că este cuprinsă în trei acte normative distincte, dintre care cel de-al treilea și ultimul, până în prezent, abrogă unele dispoziții din primele două.

Astfel, după cum se prevede chiar în primul său articol, până la adoptarea prin lege a unor reglementări speciale privind protejarea patrimoniului cultural național, a fost adoptată O.G. nr. 27 din 26 august 1992 privind unele măsuri pentru protecția patrimoniului cultural național[2], definit de manieră sumară, instituind unele obligații pentru deținătorii unor asemenea bunuri și prevăzând anumite sancțiuni.

În același scop și tot până la adoptarea unei reglementări speciale în materie, în anul 1994 Guvernul a adoptat O.G. nr. 68 din 26 august 1994[3], prin care sunt completate prevederile ordonanței anterioare.

Reglementarea cuprinsă în acest act normativ este mai amplă și mai precisă, dar a rămas fragmentară.

În sfârșit, la 25 octombrie 2000, Parlamentul României a adoptat Legea nr. 182 privitoare la protejarea patrimoniului cultural național mobil, care, într-adevăr, conține o reglementare unitară, precisă și detaliată, dar numai a regimului juridic al bunurilor mobile ce fac parte din patrimoniul cultural național, dar, așa cum rezultă și din titlul ei, legea lasă bunurile imobile din același patrimoniu reglementării regimului lor prin ordonanțele amintite[4].

Tehnica legislativă, în ansamblul ei, ni se pare defectuoasă. În ceea ce ne privește, nu reușim a vedea motivele pentru care nu s-a adoptat o lege care să conțină dispoziții privitoare la *regimul juridic al tuturor bunurilor din patrimoniul cultural, mobile sau imobile.*

**143. Regimul bunurilor imobile din patrimoniul cultural național.** Potrivit art. 1 din O.G. nr. 68/1994, patrimoniul cultural național cuprinde bunurile mobile și imobile cu valoare deosebită, de interes public, mărturii de neînlocuit ale potenția-

---

[1] A se vedea Legea nr. 63/1974 privitoare la ocrotirea patrimoniului cultural național al R.S.R. (B. Of. nr. 137 din 2 noiembrie 1974), abrogată expres prin Decretul nr. 90 din 5 februarie 1990 al Consiliului Frontului Salvării Naționale privind înființarea și organizarea Comisiei Muzeelor și Colecțiilor (M. Of. nr. 20 din 6 februarie 1990), la rândul lui abrogat prin O.G. nr. 68 din 26 august 1994.

[2] Publicată în M. Of. nr. 215 din 28 august 1992, aprobată prin Legea nr. 11/1994 (M. Of. nr. 65 din 14 martie 1994).

[3] Publicată în M. Of. nr. 247 din 31 august 1994, aprobată prin Legea nr. 41/1995 (M. Of. nr. 105 din 30 mai 1995).

[4] Prin art. 86 alin. (2) din lege (în prezent, art. 99), sunt abrogate expres reglementările din ordonanțele evocate privitoare la regimul bunurilor mobile din patrimoniul cultural național.

lului creator uman în relația sa cu mediul natural şi cu mediul istoriceşte constituit pe teritoriul țării noastre, ale istoriei şi civilizației naționale şi universale.

Bunurile imobile sau ansamblurile de bunuri imobile care prezintă valoare din punct de vedere arheologic, istoric, arhitectural, artistic, religios, urbanistic, peisagistic sau tehnico-ştiinţific *sunt monumente istorice*, clasate pe categorii (art. 2).

Procedura de clasare se declanşează *la solicitarea* persoanelor fizice sau juridice de drept privat, titulari ai dreptului de proprietate sau ai altor drepturi reale asupra unor bunuri culturale imobile, ori *din oficiu*.

Monumentele istorice care aparțin statului sau unităților sale administrativ-teritoriale se declară, potrivit legii, ca făcând parte din domeniul public sau domeniul privat al statului, respectiv al unităților administrativ-teritoriale, prin lege, la propunerea ministerului de specialitate [art. 7 alin. (1)].

Deținătorii cu orice titlu ai monumentelor istorice, precum şi ai bunurilor culturale mobile clasate pot fi: instituții publice specializate, precum muzee[1], arhive, case memoriale, colecții[2], biblioteci; instituții publice nespecializate; instituții cu caracter militar ori de apărare a țării; instituțiile de cult; persoane juridice specializate în comerțul cu astfel de bunuri, precum anticariate, consignații, agenții de intermediere, case de licitații şi altele; alte persoane juridice; persoane fizice [art. 7 alin. (2) din O.G. nr. 68/1994].

Monumentele istorice se bucură de o protecție specială, care se realizează prin instituirea, pentru ele, a unei zone de protecție, cu scopurile determinate de lege (art. 17-18).

Potrivit art. 29 din ordonanță, monumentele istorice clasate, aflate în proprietate publică, sunt inalienabile; înstrăinarea acestora cu orice titlu şi pe orice cale va fi lovită de nulitate absolută.

Textul nu face altceva decât să reia principiul inalienabilității bunurilor proprietate publică. În orice caz, din moment ce ea nu prevede nimic în privința celor proprietate privată, *tragem concluzia că acesta este cel de drept comun, cu respectarea obligațiilor specifice rezultate din clasarea lor.*

**144. Regimul juridic al bunurilor din patrimoniul cultural național mobil.** Acest regim este cuprinzător reglementat prin Legea nr. 182/2000, republicată. Preluând aproape în aceiaşi termeni textul art. 1 din O.G. nr. 68/1994 evocat mai sus, art. 1 din Legea nr. 182/2000 determină bunurile care fac parte din acest patrimoniu, iar în art. 2 este reluat principiul constituțional al garantării dreptului de proprietate asupra bunurilor cuprinse în patrimoniul național, de către stat, cu precizarea că exercitarea lui, precum şi a altor drepturi reale asupra acestor bunuri se face în condițiile prevăzute de lege.

Articolul 3 din lege face o enumerare aproape exhaustivă a bunurilor mobile ce fac parte din patrimoniul cultural național, care începe cu bunuri arheologice, opere de artă etc. şi se încheie cu matrițe de compact discuri, de CD-ROM şi DVD etc.

După importanța lor, aceste bunuri sunt împărțite în două categorii:

---

[1] A se vedea Legea nr. 311 din 8 iulie 2003 a muzeelor şi a colecțiilor publice, republicată (M. Of. nr. 207 din 24 martie 2014).

[2] *Ibidem.*

a) *fondul patrimoniului cultural național*, alcătuit din *bunuri culturale cu valoare deosebită pentru România*;

b) *tezaurul patrimoniului cultural național*, alcătuit din *bunuri culturale cu valoare excepțională pentru umanitate* (art. 4).

Bunurile culturale mobile pot fi *proprietatea publică sau privată a statului ori a unităților administrativ-teritoriale*, asupra lor putându-se constitui, potrivit formei de proprietate, în condițiile legii, un drept de administrare sau alte drepturi reale, sau *proprietatea privată a persoanelor fizice şi a persoanelor juridice de drept privat* (art. 5).

Autoritățile publice, proprietarii, titularii altor drepturi reale, precum şi titularii dreptului de administrare asupra bunurilor culturale *au obligația de a le proteja împotriva oricăror acte comisive sau omisive* care pot duce la degradarea, distrugerea, pierderea, sustragerea sau exportul lor ilegal (art. 8).

Aceste bunuri sunt supuse *cercetării* de către cercetători specializați, în principal pentru cele deținute de instituții, *clasării în fond şi tezaur*, după distincția arătată mai sus, şi *evidenței* (art. 9-21).

Dreptul proprietarului bunului de a cere clasarea acestuia este *imprescriptibil* [art. 18 alin. (1)].

În anumite situații, se poate face şi *declasarea* bunului, la cererea proprietarului sau din oficiu (art. 19), caz în care el va intra în regimul de drept comun.

Proprietarii, titularii altor drepturi reale sau ai dreptului de administrare, precum şi deținătorii cu orice titlu ai bunurilor culturale mobile clasate au obligațiile prevăzute de lege privitoare la păstrarea, depozitarea şi asigurarea securității lor (art. 23-27).

Menționăm că, în cazul bunurilor mobile culturale proprietate privată, pentru efectuarea de studii şi lucrări de specialitate asupra lor *este necesar acordul proprietarului.*

În sfârşit, bunurile culturale mobile clasate pot fi supuse restaurării, în condițiile legii (art. 28-32 din Legea nr. 182/2000).

**145. Circulația bunurilor culturale mobile.** Bunurile culturale mobile clasate, aflate în proprietatea publică a statului sau a unităților sale teritoriale, au *regimul juridic general al bunurilor proprietate publică*, adică sunt *inalienabile*, *imprescriptibile* şi *insesizabile* (art. 33 din Legea nr. 182/2000).

Instituțiile publice deținătoare de bunuri culturale mobile *pot să le împrumute*, pentru organizarea unor expoziții sau realizarea de alte proiecte culturale, altor instituții publice sau unor persoane juridice de drept privat din țară, *în condițiile dreptului comun*, cu avizul de specialitate al Comisiei Naționale a Muzeelor şi Colecțiilor şi cu aprobarea Ministerului Culturii.

La rândul lor, *în aceleaşi condiții ale dreptului comun*, persoanele fizice şi cele juridice de drept privat *pot împrumuta* instituțiilor publice specializate bunurile mobile clasate din proprietatea lor.

Dacă bunurile în discuție aparțin cultelor religioase, împrumutul se face tot *în condițiile dreptului comun*, dar cu aprobarea şefilor de cult.

Organizatorul expoziției sau inițiatorul ori autorul proiectului cultural răspunde civil, material, disciplinar, contravențional sau penal, după caz, de integritatea bunu-

rilor expuse şi este obligat să ia toate măsurile necesare de securitate, de conservare, de asigurare şi de menţinere a cotei valorice a bunului împrumutat (art. 34).

**146.** Potrivit art. 35 din Legea nr. 182/2000, bunurile culturale pot fi înstrăinate prin *vânzare publică*. Aceasta, ca şi *intermedierea* ei, se efectuează *numai prin operatori economici autorizaţi*, cu respectarea următoarelor obligaţii:

a) *afişarea* la loc vizibil a normelor privind comerţul cu bunuri culturale mobile;

b) *deţinerea unui registru* în care să fie menţionate, corect şi complet, numele şi adresa ofertantului, descrierea şi preţul fiecărui bun; informaţiile cuprinse în registru *au caracter confidenţial*;

c) *înştiinţarea în scris*, în termen de 5 zile de la data ofertei, a direcţiilor judeţene pentru cultură şi patrimoniu cultural naţional despre existenţa unor bunuri susceptibile a fi clasate;

d) *înştiinţarea în scris*, în acelaşi termen, *a proprietarului bunului* cu privire la posibilitatea declanşării procedurii de clasare;

e) pentru *bunurile culturale mobile de tezaur*, *comunicarea în scris*, în termen de 3 zile de la data înregistrării acestora în registrul propriu, direcţiei judeţene pentru cultură şi patrimoniu cultural naţional despre punerea în vânzare a bunului, în condiţiile art. 36 din Legea nr. 182/2000, în vederea exercitării *dreptului de preempţiune* instituit de lege în favoarea statului.

Bunurile proprietate privată a persoanelor fizice şi a persoanelor juridice de drept privat, *clasate bunuri culturale mobile de tezaur*, pot face obiectul unei vânzări publice numai în condiţiile exercitării dreptului de preempţiune de către statul român, prin Ministerul Culturii (art. 36). Termenul exercitării dreptului de preempţiune este de 30 de zile de la data primirii comunicării scrise cu intenţia de vânzare, de către agentul economic specializat. Valoarea de achiziţionare a bunului este cea negociată cu vânzătorul sau cu agentul economic specializat ori cea rezultată din licitaţia publică [art. 36 alin. (3)].

Vânzarea acestor bunuri cu nerespectarea dreptului de preempţiune al statului este sancţionată cu *nulitatea absolută* a actului [art. 36 alin. (5)].

**147.** Potrivit Legii nr. 182/2000, scoaterea peste frontieră a bunurilor culturale mobile este considerată *operaţiune de export*, care poate fi temporar sau definitiv. Exportul temporar sau definitiv al bunurilor culturale mobile clasate sau neclasate se poate efectua pe baza unui *certificat de export*, emis de direcţiile judeţene de specialitate.

Bunurile culturale mobile clasate *bunuri de tezaur*, proprietatea persoanelor fizice sau a persoanelor juridice de drept privat, pot fi exportate numai *temporar*, cu *avizul* comisiei de specialitate din minister şi cu *aprobarea* ministrului culturii.

De asemenea, *temporar*, pot fi exportate bunurile mobile clasate aflate în proprietatea statului sau a unităţilor sale teritoriale şi *numai* pentru organizarea de expoziţii în străinătate, pentru investigaţii de laborator, pentru restaurare sau pentru expertizare [art. 38 alin. (1) şi (2)].

Totuşi, în anumite situaţii, bunurile culturale mobile clasate *în fond*, proprietatea privată a statului sau a unităţilor sale teritoriale, *pot fi exportate definitiv* numai în cadrul unui *schimb de bunuri* culturale de aceeaşi importanţă şi semnificaţie

culturală şi *numai în cazuri cu totul excepţionale*, atunci când prevalează interesul istoric, ştiinţific sau cultural.

Acest schimb se aprobă prin hotărâre a Guvernului, respectiv a consiliului judeţean sau local, după caz, cu avizul Comisiei Naţionale a Muzeelor şi Colecţiilor, ca organ administrativ central de specialitate, iar bunul cultural obţinut prin schimbul astfel efectuat va urma regimul juridic al bunului dat în schimb (art. 40 din Legea nr. 182/2000).

Potrivit art. 43 din Legea nr. 182/2000, persoanele fizice sau juridice de drept privat care au în proprietatea lor bunuri culturale mobile clasate au obligaţia de a anunţa *în scris* serviciile publice descentralizate ale Ministerului Culturii despre orice transfer al unui asemenea bun în proprietatea altei persoane *în termen de 15 zile de la data efectuării unui asemenea transfer*; aceeaşi obligaţie, în acelaşi termen, revine şi oricărei persoane fizice ori juridice de drept privat care constituie un alt drept real asupra unui astfel de bun. De asemenea, în cazul pierderii sau furtului bunurilor culturale mobile clasate, proprietarii sau titularii de alte drepturi reale, titularii dreptului de administrare, precum şi deţinătorii cu orice titlu ai unor asemenea bunuri au obligaţia de a anunţa *în scris* organul de poliţie din raza teritorială despre un astfel de eveniment, în termen de 24 de ore de la constatarea producerii lui.

**148. Regimul juridic al bunurilor arheologice mobile descoperite întâmplător sau prin cercetări sistematice.** Potrivit art. 46 din Legea nr. 182/2000, bunurile arheologice de orice fel, descoperite întâmplător sau în urma unor cercetări sistematice, prin lucrări de orice natură, efectuate *în locuri care fac obiectul exclusiv al proprietăţii publice*, conform art. 136 alin. (3) din Constituţia României, republicată, *intră în proprietate publică, potrivit dispoziţiilor legale*. Legea nu face altceva decât să aplice cunoscutul principiu *accesorium sequitur principale*. Din momentul descoperirii lor, aceste bunuri sunt supuse procedurii de clasare şi intră, ca principiu, în administrarea instituţiei care finanţează cercetările.

Cât priveşte cercetările arheologice efectuate pe terenurile proprietate privată ce aparţin persoanelor fizice, persoanelor juridice de drept privat sau cultelor religioase, art. 48 dispune că acestea se fac *numai cu acordul proprietarului* sau, după caz, al şefului cultului.

Dacă proprietarul terenului nu îşi dă acordul pentru efectuarea cercetărilor arheologice, acestea vor putea fi autorizate de instanţa judecătorească competentă, la cererea autorităţii publice sau a instituţiei publice, după caz, în subordinea căreia se află iniţiatorul cercetării arheologice.

Legea îl îndreptăţeşte pe proprietarul terenului să solicite negocierea unui termen maxim pentru efectuarea lucrărilor *şi să primească despăgubiri, anterior începerii lucrărilor*, de la autorităţile publice sau de la instituţiile publice în subordinea cărora se află iniţiatorul cercetării arheologice *pentru daune aduse solului, plantaţiilor sau construcţiilor*, precum şi pentru orice alte prejudicii cauzate prin efectuarea cercetărilor solicitate.

Despăgubirile se stabilesc de comun acord cu proprietarul sau, în caz de neînţelegere, de către instanţele judecătoreşti competente.

Persoanele fizice care au descoperit în mod întâmplător bunuri arheologice *sunt obligate* să le predea, în termen de 72 de ore de la descoperire, primarului unităţii administrativ-teritoriale în a cărei rază a fost făcută descoperirea, care, la rândul

lui, este obligat să înştiinţeze, tot în 72 de ore, despre aceasta, direcţia judeţeană de cultură şi patrimoniu cultural naţional şi să ia toate măsurile de protecţie şi de conservare a bunurilor descoperite. În termen de 10 zile de la data descoperirii lor, primarul este obligat să le predea direcţiei judeţene de specialitate (art. 49 din Legea nr. 182/2000).

Autorii descoperirilor întâmplătoare, care au predat bunurile autorităţilor publice locale, au dreptul la *o recompensă* bănească de 30% din valoarea bunului, calculată în momentul acordării recompensei, iar, în cazul descoperirii unor bunuri culturale de valoare excepţională, se poate acorda şi *o bonificaţie* suplimentară de până la 15% din valoarea bunului. Valoarea bunurilor astfel descoperite se stabileşte de experţi acreditaţi, de regulă, pe lângă organele judeţene de specialitate.

În cazul neprimirii recompensei, autorul descoperirii se poate adresa instanţei de judecată competente cu o acţiune scutită de taxă de timbru (art. 49).

## §8. Limitări temporare sau definitive ale folosinţei unor bunuri în situaţii speciale. Rechiziţia unor bunuri

**149. Definiţie şi bunurile la care se aplică.** Rechiziţia reprezintă *o măsură excepţională*, prin care organele autorităţii publice împuternicite prin lege *obligă* operatorii economici, instituţiile publice, precum şi alte persoane juridice şi fizice la cedarea temporară a unor bunuri mobile sau imobile forţelor destinate apărării naţionale sau autorităţilor publice în situaţii speciale, şi anume: declararea mobilizării generale sau parţiale ori a stării de război, instituirea stării de urgenţă sau de asediu, prevenirea, localizarea, înlăturarea urmărilor unor dezastre, cât şi pe timpul acestor situaţii. Sediul materiei este dat de dispoziţiile Legii nr. 132 din 15 iulie 1997 privind rechiziţiile de bunuri şi prestările de servicii în interes public[1]. Pot fi rechiziţionate: mijloace de transport de orice fel, instalaţii portuare, sisteme de aerodromuri, de comunicaţii şi de telecomunicaţii, surse de alimentare energetice, tehnică de calcul, materiale tipografice şi audiovizuale, materiale de construcţii, clădiri, terenuri, utilaje, animale, furaje, materiale veterinare etc. (art. 5 din Legea nr. 132/1997).

De asemenea, legea prevede şi posibilitatea rechiziţionării de bunuri consumptibile şi perisabile, care va fi însă definitivă, cu plata despăgubirilor prevăzute de lege [art. 2 alin. (2)]. Odată cu bunurile rechiziţionate urmează a se preda şi echipamentele aferente, fără de care ele nu pot fi utilizate [art. 5 alin. (5)].

Proprietarii sau deţinătorii cu orice titlu de imobile supuse rechiziţionării sunt obligaţi să le pună la dispoziţia beneficiarilor cu utilităţile existente la data rechiziţionării [art. 7 alin. (2)].

**150. Caractere juridice.** Mai întâi, este de observat că rechiziţia priveşte, ca principiu, *bunuri neconsumptibile* prevăzute de lege, indiferent dacă acestea se află în proprietate publică sau în proprietate privată; de asemenea, ea se poate aplica şi celor care sunt simpli deţinători, cu orice titlu, ai bunurilor supuse rechiziţionării.

---

[1] Republicată în M. Of. nr. 261 din 10 aprilie 2014.

În al doilea rând, rechiziția este, tot ca principiu, *o măsură temporară*, care va înceta la încetarea situației excepționale ce a impus-o, când *bunurile rechiziționate urmează a fi restituite* celui de la care au fost preluate. De aceea, la data predării bunurilor rechiziționate către beneficiarul rechiziției urmează a se consemna, pe lângă datele de identificare, starea şi valoarea bunurilor la data când aceasta se efectuează (art. 14 din Legea nr. 132/1997). Totuşi, când operează asupra unor bunuri consumptibile sau perisabile, ea va fi *definitivă*.

În al treilea rând, rechiziția este *o măsură obligatorie*, dispusă de organele publice în situațiile menționate.

În sfârşit, rechiziția presupune *acordarea de despăgubiri* atât în ipoteza rechiziției temporare, pentru degradările sau devalorizările suferite de bunurile rechiziționate pe perioada folosirii lor în scopul pentru care ea a operat, cât şi în situația rechiziției definitive, pentru valoarea bunurilor consumptibile sau perisabile astfel preluate [art. 18 şi art. 2 alin. (2) din Legea nr. 132/1997].

Legea prevede o procedură specială privitoare la stabilirea şi plata acestor despăgubiri, iar în caz de litigiu între părți, după parcurgerea unei etape administrative prealabile, hotărârea organului administrativ special instituit – Comisia centrală de rechiziții – *poate fi atacată în justiție*.

Aşadar, rechiziția reprezintă o *limitare legală* a exercițiului dreptului de proprietate, fie prin afectarea temporară a atributului folosinței bunului, fie prin însăşi încetarea dreptului de proprietate asupra bunurilor mobile consumptibile sau perisabile, dar, în ambele situații, *cu plata de despăgubiri*, în condițiile legii.

## *Secțiunea a 5-a. Stingerea dreptului de proprietate privată. Exproprierea pentru cauză de utilitate publică*

### §1. Principii generale

**151. Precizări prealabile.** Am arătat că printre caracterele juridice ale dreptului de proprietate este şi acela al perpetuității sale, cu excepția bunurilor consumptibile în materialitatea lor; de aceea, art. 562 alin. (1) NCC dispune că dreptul de proprietate privată *nu se stinge prin neuz*, dar *se stinge prin pieirea bunului*. Desigur, dacă bunul ce piere era asigurat, proprietarul va primi o sumă de bani ca indemnizație de asigurare. De asemenea, dacă bunul piere prin distrugerea sa de către un terț, va fi angajată, în condițiile art. 1357 şi urm. NCC, răspunderea civilă delictuală a acestuia, repararea prejudiciului astfel suferit putând fi făcută în natură sau, cel mai adesea, prin plata de despăgubiri.

În a doua sa parte, art. 562 alin. (1) NCC arată că un bun proprietate privată poate fi dobândit, în proprietate, de o altă persoană prin uzucapiune sau într-un alt mod, în condițiile anume determinate de lege. În principiu, printr-un asemenea „alt mod" trebuie să înțelegem dobândirea dreptului de proprietate asupra unor categorii de bunuri mobile prin posesie de bună-credință pe temeiul dispozițiilor art. 937-938 NCC; dacă nu sunt întrunite condițiile prevăzute de aceste texte, în regimul actual al modurilor de dobândire a dreptului de proprietate privată, acesta poate fi dobândit *şi asupra bunurilor mobile prin uzucapiune*.

De altfel, se poate observa cu uşurinţă că art. 562 alin. (1) NCC vorbeşte despre dobândirea dreptului de proprietate privată *de către altul, prin uzucapiune*, fără a face vreo distincţie între bunurile imobile şi bunurile mobile.

Asupra tuturor acestor probleme vom reveni atunci când vom examina uzucapiunea, ca mod de dobândire a drepturilor reale. Ceea ce trebuie reţinut este împrejurarea că uzucapiunea, ca fapt juridic, semnifică pierderea dreptului de proprietate asupra bunului uzucapat de către adevăratul proprietar şi dobândirea acestui drept de către uzucapant, adică cel care îl stăpâneşte în tot timpul prevăzut de lege, anume, în prezent, 10 ani.

**152. Abandonarea bunului de către proprietar.** Puterile conferite de dreptul de proprietate asupra unui bun permit titularului acestuia ca, în condiţiile prevăzute de lege, *să abandoneze bunul proprietatea sa*. Astfel, potrivit art. 562 alin. (2) NCC, proprietarul poate abandona bunul său mobil sau poate renunţa la dreptul de proprietate asupra unui bun imobil *printr-o declaraţie expresă*, ce trebuie să îmbrace *forma autentică*. În ipoteza unui bun mobil abandonat, dreptul de proprietate asupra acestuia se va stinge *la momentul părăsirii bunului*, problemă de fapt, astfel că o asemenea împrejurare va putea fi dovedită, la nevoie, prin orice mijloc de probă. Dimpotrivă, un bun imobil nu poate fi „abandonat", dar proprietarul său are posibilitatea *să renunţe* la dreptul său *prin declaraţie autentică*; numai că, potrivit art. 562 NCC, momentul la care această declaraţie îşi va produce efectele sale *este cel al înscrierii ei în cartea funciară*, în condiţiile legii.

**153. Confiscarea bunurilor proprietate privată.** Dreptul de proprietate asupra unui bun poate fi pierdut de către titular şi prin *confiscarea* acestuia de către autorităţile publice. Articolul 44 alin. (9) din Constituţie instituie principiul potrivit cu care bunurile destinate, folosite sau rezultate din infracţiuni ori contravenţii *pot fi confiscate numai în condiţiile legii*; acelaşi principiu a fost preluat, practic *in terminis*, şi de dispoziţiile art. 562 alin. (4) NCC, care priveşte confiscarea ca un mod de stingere a dreptului de proprietate privată. În dreptul penal, confiscarea este *o măsură de siguranţă* aplicabilă în condiţiile art. 112 şi art. $112^1$ C. pen. în vigoare[1]; de asemenea, în dreptul contravenţional, confiscarea este *o sancţiune complementară* ce priveşte bunurile destinate, folosite sau rezultate din contravenţii [art. 5 alin. (3) lit. a) din O.G. nr. 2 din 2 iulie 2001 privind regimul juridic al contravenţiilor[2], cu modificările ulterioare].

Este de discutat dacă această măsură de siguranţă ori sancţiune complementară poate fi privită ca un veritabil mod de stingere a dreptului de proprietate privată[3]. Într-adevăr, potrivit art. 3 din O.G. nr. 14 din 31 ianuarie 2007 privind reglementarea modului şi condiţiilor de valorificare a bunurilor intrate, potrivit legii, în proprietatea privată a statului[4], *bunurile confiscate* sau neridicate, conform legii, în orice procedură judiciară vor trece în proprietatea privată a statului, în temeiul unei încheieri emise de judecătorul de cameră preliminară sau al unei hotărâri judecăto-

[1] Codul penal adoptat prin Legea nr. 286/2009 (M. Of. nr. 510 din 24 iulie 2009).

[2] Publicată în M. Of. nr. 410 din 25 iulie 2001, aprobată cu modificări prin Legea nr. 180 din 11 aprilie 2002 (M. Of. nr. 268 din 28 aprilie 2002).

[3] A se vedea E. Chelaru, *op. cit.* (2012), p. 625-626.

[4] Republicată în M. Of. nr. 694 din 23 septembrie 2014.

reşti definitive, prin care se dispune valorificarea acestora. Aşadar, într-o asemenea situaţie, operează mai degrabă *o cedare forţată* a bunului către un alt titular – statul –, fără însă a-i schimba regimul juridic, deoarece el rămâne un bun proprietate privată, aparţinând, uneori numai temporar, noului proprietar. Într-adevăr, potrivit art. 3 alin. (3) din aceeaşi ordonanţă, bunurile confiscate pot fi restituite, în anumite condiţii asupra cărora nu insistăm, tot printr-un act de autoritate – încheiere emisă de judecătorul de cameră preliminară ori hotărâre judecătorească –, persoanei îndreptăţite, cheltuielile restituirii fiind în sarcina organelor care au dispus măsura confiscării.

## §2. Exproprierea pentru cauză de utilitate publică

**154. Consideraţii generale.** Interesul social poate conduce, în anumite situaţii, nu numai la limitarea exerciţiului unor atribute ale dreptului de proprietate, dar chiar la *pierderea dreptului de proprietate privată* cu privire la imobile – terenuri şi construcţii –, care pot fi expropriate şi trecute astfel în proprietatea publică a statului sau a unităţilor administrativ-teritoriale, cu plata de despăgubiri către proprietar.

Reamintim că, potrivit art. 44 alin. (3) din Constituţie, „Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă şi prealabilă despăgubire". Preluând aceste dispoziţii constituţionale, art. 562 alin. (3) NCC dispune că exproprierea se poate face numai pentru o cauză de utilitate publică, ce este stabilită potrivit legii, cu o justă şi prealabilă despăgubire, fixată de comun acord între proprietar şi expropriator; în caz de divergenţă asupra cuantumului despăgubirilor, acestea vor fi stabilite pe cale judecătorească.

De asemenea, este de reţinut că art. 1 din Protocolul nr. 1 adiţional la Convenţia europeană a drepturilor omului din 1950 prevede că „nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru o cauză de utilitate publică, în condiţiile prevăzute de lege şi de principiile generale ale dreptului internaţional", esenţial printre acestea fiind cel potrivit cu care „privarea" unei persoane de proprietatea sa poate fi făcută numai cu o justă şi prealabilă despăgubire[1].

Reglementările specifice în materie sunt cuprinse în Legea nr. 33 din 27 mai 1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată[2], în preambulul căreia se arată că, în vederea realizării de lucrări ce servesc unor utilităţi publice şi avându-se în vedere tocmai caracterul de excepţie conferit de Constituţia ţării şi de Codul civil cedării, prin expropriere, a dreptului de proprietate privată, drept a cărui protecţie se realizează prin garantarea şi ocrotirea sa de către lege în mod egal şi indiferent de titular, a fost concepută o *reglementare unitară în materie*, de natură să asigure atât cadrul legal adecvat procedurilor de expropriere şi de stabilire a despăgubirilor, cât şi apărarea dreptului de proprietate privată.

De aceea, legiuitorul a prevăzut *şi prin legea organică în materie* că exproprierea de imobile, în tot sau în parte, se poate face numai pentru cauză de utilitate publică, după o dreaptă şi prealabilă despăgubire, prin hotărâre judecătorească.

---

[1] Pentru amănunte, a se vedea C. BÎRSAN, *Convenţia europeană...* (2010), p. 1716 şi urm.

[2] A se vedea şi Legea nr. 255 din 14 decembrie 2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes naţional, judeţean şi local (M. Of. nr. 853 din 20 decembrie 2010).

Din punct de vedere juridic, exproprierea poate fi definită ca *actul puterii de stat competente, prin care se realizează trecerea în proprietate publică a unor bunuri imobile proprietate privată, necesare executării unor lucrări de interes public, în schimbul unei despăgubiri*[1].

**155. Obiectul exproprierii.** Potrivit art. 2 din Legea nr. 33/1994, pot fi expropriate bunurile imobile proprietatea persoanelor fizice sau juridice, cu sau fără scop lucrativ, precum şi cele aflate în proprietatea privată a comunelor, oraşelor, municipiilor şi judeţelor.

Din motive lesne de înţeles, nu pot fi supuse exproprierii terenurile proprietate publică ce aparţin statului sau unităţilor administrativ-teritoriale.

De asemenea, nu pot fi supuse exproprierii nici bunurile imobile aflate în proprietatea privată a statului, deoarece statul, *în calitatea sa de proprietar*, poate să afecteze, prin organele sale competente, utilităţii publice *oricare dintre bunurile imobile pe care le are în proprietatea sa privată*. Cum a observat, pe drept cuvânt, judecătorul constituant, statul nu se „autoexpropriază"[2].

În orice caz, este de reţinut că în această din urmă situaţie *se va schimba regimul juridic* al imobilelor respective, proprietatea statului, prin trecerea lor din proprietatea sa privată în proprietatea sa publică.

Cât priveşte bunurile imobile aflate în proprietatea privată a unităţilor administrativ-teritoriale, ele pot forma obiectul exproprierii, dacă utilitatea publică pentru care aceasta a fost decisă *este de interes naţional* (art. 2 din Legea nr. 33/1994).

Dacă utilitatea publică este numai *de interes local*, o decizie a organului competent de trecere a bunului imobil din proprietatea privată în proprietatea publică a aceleiaşi unităţi administrative va fi suficientă pentru realizarea obiectivului avut în vedere, cu aceleaşi consecinţe mai sus precizate privitoare la regimul juridic al bunurilor imobile supuse acestei operaţiuni.

**156. Transferul amiabil al bunului care ar urma să fie expropriat.** Aşa cum vom arăta imediat, legea reglementează strict şi pe anumite etape procedura de urmat în cazul exproprierii.

Totuşi, cei interesaţi, adică organul îndreptăţit să dispună exproprierea şi proprietarul care urmează a-i suferi efectele, pot evita parcurgerea acestei proceduri pe calea unui *transfer amiabil* al dreptului de proprietate privată către stat [art. 4 alin. (1) din Legea nr. 33/1994].

Într-o asemenea situaţie, suntem în prezenţa unei convenţii încheiate între părţi, cu toate consecinţele ce decurg dintr-o astfel de calificare a operaţiunii juridice realizate de acestea[3].

---

[1] A se vedea Fl. Baias, B. Dumitrache, *loc. cit.*, p. 20. Practica judecătorească a reţinut că utilitatea publică a exproprierii poate consta nu numai în folosirea terenului expropriat pentru construcţii, dar şi în amplasarea pe acest teren a unor utilităţi aferente blocurilor de locuinţe pe o parte din terenul respectiv (a se vedea C.S.J., s. civ., dec. nr. 3811/1998, în Dreptul nr. 7/1999, p. 144).

[2] A se vedea C.C., Decizia nr. 115 din 21 mai 1997 (M. Of. nr. 141 din 7 iulie 1997).

[3] Făcând aplicarea acestui principiu într-o cauză în care a constatat că trecerea terenului din proprietate privată în proprietate publică, deşi s-a făcut în scop de utilitate publică, nu a operat în temeiul unui act unilateral de putere al autorităţii publice, ci în temeiul unui con-

Convenția poate interveni în orice fază a procedurii de expropriere, până în momentul soluționării cererii de expropriere de către instanța de judecată competentă şi chiar şi în această fază a procedurii, pe calea tranzacției încheiate de părți şi constatate de instanță.

Este posibil însă ca părțile să convină numai asupra modalităților de transfer al bunului către stat, dar nu şi asupra naturii sau cuantumului despăgubirilor pe care urmează a le primi proprietarul. În această ipoteză, instanța de judecată competentă va lua act de înțelegerea părților şi va stabili numai cuantumul sau natura despăgubirii [art. 4 alin. (2) din Legea nr. 33/1994].

**157. Procedura exproprierii.** Legea organică în materie instituie o procedură a exproprierii care se derulează în *trei etape* reglementate distinct de lege:

a) declararea de utilitate publică a exproprierii;

b) măsuri pregătitoare exproprierii;

c) exproprierea propriu-zisă şi stabilirea despăgubirilor[1].

**158. Utilitatea publică şi declararea ei.** Prima etapă din procedura exproprierii este *declararea ei de utilitate publică*. Menționăm că primele două etape sunt *administrative*, iar cea de-a treia este *judiciară*, cu toate consecințele care decurg de aici. Articolul 3 din Legea nr. 33/1994 prevede că exproprierea va putea fi hotărâtă de instanțele de judecată după ce s-a făcut declarația de utilitate publică a exproprierii în condițiile prevăzute în această lege.

Utilitatea publică se declară pentru *lucrări de interes național* sau *de interes local* (art. 5 din Legea nr. 33/1994).

Categoria lucrărilor pentru a căror realizare este necesară exproprierea este prevăzută în art. 6 din lege[2]. Utilitatea publică a exproprierii se declară *de către*

---

tract civil, în care ambele părți sunt egale, deoarece reclamantul a consimțit ca, în schimbul unui preț, o parte din proprietatea lui privată să devină proprietate publică, fosta Curte Supremă de Justiție a statuat că, din moment ce trecerea în proprietate publică s-a realizat pe cale consensuală, în temeiul unui contract sinalagmatic ce şi-a produs efectele juridice urmărite de părți la încheierea lui, tot aşa şi revenirea bunului sau a unei porțiuni din el în proprietatea privată a vânzătorului trebuie realizată pe aceeaşi cale, chiar şi în situația când „proprietarul" nu a folosit în scopul de utilitate publică pentru care a dobândit terenul întreaga sa suprafață; a se vedea C.S.J., s. civ., dec. nr. 973/1999, în Dreptul nr. 2/2000, p. 183.

[1] Menționăm că, potrivit art. 4 din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean şi local, etapele procedurii de expropriere sunt: aprobarea indicatorilor tehnico-economici ai lucrărilor de interes național, județean sau local; consemnarea sumei individuale aferente reprezentând plata despăgubirii pentru imobilele care fac parte din coridorul de expropriere şi afişarea listei proprietarilor imobilelor; transferul dreptului de proprietate; finalizarea formalităților aferente procedurii de expropriere.

[2] Art. 6 din Legea nr. 33/1994 dispune: „Sunt de utilitate publică lucrările privind: prospecțiunile şi explorările geologice; extracția şi prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicații, deschiderea, alinierea şi lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri şi regularizări de râuri, lacuri de acumulare pentru surse de apă şi atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă şi pentru devierea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice şi sisteme de avertizare şi prevenire a fenomenelor naturale periculoase şi de alarmare a populației, sisteme

*Guvern pentru lucrările de interes național și de consiliile județene sau Consiliul General al Municipiului București pentru lucrările de interes local* [art. 7 alin. (1) din lege].

Pentru multe situații speciale din categoria celor prevăzute la art. 7 alin. (3) din Legea nr. 33/1994[1], utilitatea publică se declară, *pentru fiecare caz în parte, prin lege.*

Declarația de utilitate publică se face numai după *o cercetare prealabilă* efectuată de către comisii numite de Guvern pentru lucrări de interes național și de către delegația permanentă[2] a consiliului județean sau de primarul general al municipiului București pentru lucrările de interes local (art. 9 din Legea nr. 33/1994).

Alcătuirea acestor comisii este prevăzută în art. 9 alin. (2) și (3) din Legea nr. 33/1994 și de Regulamentul adoptat prin H.G. nr. 583/1994, care stabilește procedura de lucru a comisiilor[3].

Potrivit art. 10 din lege, cercetarea prealabilă va stabili dacă există elemente care să justifice interesul național sau local, avantajele economico-sociale, ecologice sau de orice altă natură care susțin necesitatea lucrărilor și nu pot fi realizate pe alte căi decât prin expropriere, precum și încadrarea în planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii.

Rezultatul cercetării prealabile va fi consemnat într-un proces-verbal ce se va înainta Guvernului sau, după caz, consiliul județean, respectiv Consiliul General al Municipiului București.

Pe baza rezultatelor cercetării prealabile, Guvernul sau, după caz, consiliul județean, respectiv Consiliul General al Municipiului București va adopta actul de declarație a utilității publice, *care se aduce la cunoștința publică prin afișare la sediul consiliului local în a cărui rază se află situat imobilul și prin publicare în Monitorul Oficial al României* (pentru utilitate publică de interes național) sau *în presa locală* (pentru cea de interes local). Potrivit art. 11 alin. (2) din lege, sunt exceptate de la publicitate actele prin care se declară utilitatea publică pentru lucrări privind apărarea țării și siguranța națională.

---

de irigații și desecări; lucrări de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională"; a se vedea și art. 2 din Legea nr. 255/2010 care stabilește, la rându-i, 8 categorii de lucrări de utilitate publică, de interes național sau de interes local.

[1] Art. 7 alin. (4) din Legea nr. 33/1994 prevede: „Tot prin lege se poate declara utilitatea publică în situații excepționale, în cazul în care – indiferent de natura lucrărilor – sunt supuse exproprierii lăcașuri de cult, monumente, ansambluri și situri istorice, cimitire, alte așezăminte de valoare națională deosebită ori localități urbane sau rurale în întregime".

[2] Facem precizarea că delegația permanentă era prevăzută în Legea administrației publice locale nr. 69/1991, în vigoare la data elaborării Legii nr. 33/1994, însă Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, nu mai prevede această structură a consiliului județean.

[3] A se vedea art. 5-20 din Regulamentul aprobat prin H.G. nr. 583/1994.

Odată adusă la cunoştinţa publică, declaraţia întruneşte toate elementele unui act-condiţie care declanşează procedura exproprierii.

Calificându-l astfel, literatura de specialitate a ajuns, pe drept cuvânt credem noi, la concluzia că este supus controlului legalităţii sale în această etapă *de către Curtea Constituţională, în situaţia în care utilitatea publică a fost declarată prin lege, respectiv de instanţa de contencios administrativ, dacă utilitatea publică a fost declarată prin hotărâre de Guvern sau prin act al organelor locale ale administraţiei de stat*, fără a se putea examina oportunitatea actului administrativ[1].

**159. Măsuri premergătoare exproprierii.** În etapa următoare, expropriatorul[2] întocmeşte planul imobilelor expropriate, cu indicarea numelui proprietarilor şi a ofertelor de despăgubiri, care se depun la consiliul local al localităţii în care sunt situate imobilele respective, în vederea consultării de către cei interesaţi. Este exceptată de la această formă de publicitate documentaţia lucrărilor privind apărarea ţării şi siguranţa naţională, situaţie în care se depune doar oferta de despăgubiri [art. 12 alin. (1)].

Propunerile de expropriere, împreună cu procesul-verbal care încheie cercetarea prealabilă declarării utilităţii publice, *se notifică titularilor drepturilor reale asupra imobilelor, în termen de 15 zile de la publicare* (art. 13). Aceştia pot face întâmpinare împotriva actelor respective în termen de 45 de zile de la primirea notificării [art. 14 alin. (1)].

Întâmpinarea se depune *la primarul localităţii unde se află imobilul expropriabil* [art. 14 alin. (2)] şi *se soluţionează în termen de 30 de zile de către o comisie ale cărei componenţă, mod de funcţionare şi procedură sunt prevăzute în art. 15-17 din lege*[3].

Comisia, în urma deliberării, poate să accepte punctul de vedere al expropriatorului sau îl poate respinge. Ea dă *o hotărâre motivată, care se comunică părţilor în termen de 15 zile de la adoptare.*

[1] A se vedea L. GIURGIU, *Consideraţii în legătură cu Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică*, în Dreptul nr. 2/1995, p. 20; FL. BAIAS, B. DUMITRACHE, *loc. cit.*, p. 23.

[2] Art. 12 alin. (2) din Legea nr. 33/1994 determină expropriatorul, anume statul, prin organismele desemnate de Guvern, pentru lucrările de interes naţional, şi judeţele, municipiile, oraşele şi comunele, pentru lucrările de interes local.

[3] Comisia de soluţionare a întâmpinărilor va fi constituită prin hotărâre a Guvernului, pentru lucrările de interes naţional, şi prin decizie a consiliului judeţean sau prin dispoziţie a primarului municipiului Bucureşti, pentru cele de interes local. Comisia este alcătuită din 3 specialişti din domeniul de activitate în care se realizează lucrarea de utilitate publică, 3 proprietari de imobile din municipiul, oraşul sau comuna în care sunt situate imobile propuse pentru expropriere, aleşi prin tragere la sorţi dintr-o listă de minimum 25 de proprietari, şi primarul localităţii şi lucrează sub conducerea unui delegat al Guvernului sau al consiliului judeţean ori al Consiliului General al Municipiului Bucureşti, în calitate de preşedinte. Comisia lucrează valabil în prezenţa a cel puţin 5 membri şi ia decizii prin vot secret. Preşedintele comisiei nu are drept de vot, el asigurând cadrul organizatoric al activităţii comisiei. În caz de paritate a voturilor, votul primarului este preponderent. Din comisie nu vor putea face parte proprietarii imobilelor care sunt în cauză, rudele şi afinii lor până la gradul patru inclusiv, persoanele care deţin funcţii în administraţia publică locală sau centrală şi care au interes în executarea lucrărilor şi nici membrii comisiei care au declarat utilitatea publică.

Este posibil ca încă din această fază a procedurii părţile cuprinse în operaţiunea de expropriere să se înţeleagă asupra tuturor problemelor pe care aceasta le implică, inclusiv cuantumul despăgubirilor, situaţie în care *Comisia consemnează învoiala părţilor, sub semnătura acestora* [art. 18 alin. (2) din lege].

În situaţia în care comisia respinge propunerile expropriatorului, acesta are posibilitatea să revină cu noi propuneri, cu refacerea corespunzătoare a planurilor, care vor urma aceeaşi procedură (art. 19).

Hotărârea comisiei este supusă căii de atac *a contestaţiei*, care poate fi promovată de partea interesată (expropriatorul, proprietarul sau titularii altor drepturi reale asupra imobilului propus spre expropriere) în termen de 15 zile de la comunicare.

Contestaţia se introduce la curtea de apel în raza căreia este situat imobilul, iar procedura de judecată este cea stabilită de Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ.

Aşa după cum a decis cu valoare de principiu instanţa noastră supremă, faţă de caracterul excepţional conferit, prin Constituţie şi prin Codul civil, cedării dreptului de proprietate privată ca urmare a exproprierii pentru cauză de utilitate publică, toate măsurile premergătoare exproprierii instituite prin art. 12-18 din Legea nr. 33/1994 *sunt imperative*. Aşa fiind, bunăoară, cerinţa motivării hotărârii comisiei de analizare a întâmpinărilor ce au fost formulate faţă de propunerile de expropriere constituie o condiţie *sine qua non* a legalităţii acesteia, prin care se garantează atât transparenţa actului decizional, cât şi posibilitatea cenzurării lui de către instanţa de judecată, în conformitate cu dispoziţiile art. 20 din aceeaşi lege. În aceste condiţii, obligativitatea motivării hotărârii amintite nu mai poate fi apreciată doar ca o condiţie de formă; ea poate fi privită ca o *condiţie de legalitate* ce vizează fondul actului administrativ, de a cărei îndeplinire depinde însăşi validitatea sa[1].

**160. Exproprierea propriu-zisă şi stabilirea despăgubirilor.** Potrivit art. 21 din Legea nr. 33/1994, soluţionarea cererilor privitoare la expropriere este dată în competenţa tribunalelor, respectiv a Tribunalului Bucureşti *în raza căruia este situat imobilul propus pentru expropriere*.

Întinderea competenţei materiale a tribunalului este circumscrisă de dispoziţiile art. 23 alin. (2), potrivit cu care instanţa verifică numai dacă sunt întrunite toate condiţiile cerute de lege pentru expropriere şi stabileşte despăgubirile.

Aşadar, ca principiu, instanţa nu poate intra în problemele de fond privitoare la expropriere, cum ar fi necesitatea acesteia, întinderea etc. De la această regulă există o excepţie, şi anume cazul în care expropriatorul cere exproprierea numai a unei părţi de teren sau din construcţie, iar proprietarul cere instanţei exproprierea totală. Într-o asemenea ipoteză, instanţa va aprecia, în raport de situaţia reală, dacă este posibilă exproprierea *pro parte*, urmând ca, în ipoteza contrară, să dispună exproprierea totală [art. 24 alin. (4) din Legea nr. 33/1994]. Dacă părţile se învoiesc în faţa instanţei asupra exproprierii şi asupra despăgubirii, aceasta ia act de învoială şi pronunţă o hotărâre definitivă [art. 24 alin. (1)]. Dacă părţile sau numai unele dintre acestea se învoiesc doar cu privire la expropriere, dar nu şi asupra

[1] A se vedea I.C.C.J., s. cont. adm. şi fisc., dec. nr. 274/2006, în Dreptul nr. 12/2006, p. 260.

despăgubirii, instanța ia act de învoială şi stabileşte ea despăgubirea [art. 24 alin. (2)].

Despăgubirea se stabileşte de o comisie de experți (un expert numit de instanță, unul desemnat de expropriator şi unul din partea persoanelor supuse exproprierii) şi se compune atât din valoarea reală a imobilului, adică, astfel cum dispune art. 26 alin. (2) din Legea nr. 33/1994, prețul cu care se vând, în mod obişnuit, imobilele de acelaşi fel în unitatea administrativ-teritorială în care este situat imobilul, la data întocmirii raportului de expertiză, precum şi din prejudiciul cauzat proprietarului sau altor persoane îndreptățite[1]. Dacă, dimpotrivă, o expropriere parțială ar face ca partea de imobil neexpropriabilă să dobândească un spor de valoare ca urmare a lucrărilor preconizate, art. 26 alin. (4) prevede că experții vor putea propune instanței o eventuală reducere numai a daunelor.

Despăgubirile ce se cuvin proprietarului se evaluează separat de cele ce urmează a fi acordate titularilor de alte drepturi reale asupra bunurilor expropriate [art. 26 alin. (3)], cum ar fi titularii dreptului de concesiune sau ai altor drepturi reale de folosință asupra terenurilor expropriate.

Instanța de judecată va compara rezultatul expertizei cu oferta părților şi va hotărî în aşa fel încât despăgubirea să se situeze între o *limită minimă* dată de suma oferită de expropriator şi o *limită maximă* dată de suma solicitată de expropriat sau de altă persoană interesată.

**161. Momentul transferului dreptului de proprietate.** Potrivit art. 28 alin. (1) din Legea nr. 33/1994, transferul dreptului de proprietate de la expropriat la expropriator are loc la momentul la care expropriatorul şi-a executat obligația de plată a despăgubirilor.

Legea permite ca plata despăgubirilor să se facă în modul convenit de părți. În lipsa unui acord în acest sens, modul de plată va fi stabilit de instanță. De aseme-

---

[1] În practica judecătorească s-a decis că efectuarea actului de numire a membrilor comisiei de experți cu încălcarea dispozițiilor de fond prevăzute de lege atrage după sine sancțiunea anulării lui, precum şi sancțiunea anulării hotărârii care s-a pronunțat în faza raportului de expertiză astfel efectuat (în speță, în comisie nu fusese numit şi un expert din partea instanței – n.n., C.B.); a se vedea C.A. Piteşti, s. civ., mun. şi asig. soc., min. şi fam., dec. nr. 306/A din 10 septembrie 2007, în B.C.A. nr. 4/2007, p. 10; de asemenea, cu privire la aplicarea acestei dispoziții, instanța supremă a decis în sensul că la calcularea despăgubirilor în discuție trebuie ținut seama de două criterii legale: prețul cu care se vând în mod obişnuit imobilele asemănătoare celui expropriat şi, respectiv, daunele aduse proprietarului (sau altor persoane îndreptățite), scop în care vor fi aduse şi alte dovezi. În raport cu aceste criterii, instanța supremă a precizat că sintagma „prețul cu care se vând, în mod obişnuit, imobilele" are semnificația de preț plătit efectiv şi consemnat ca atare în contractele de vânzare-cumpărare privind terenurile de acelaşi fel din zonele locale situate în aceeaşi unitate administrativ-teritorială. Aşa fiind, constatările raportului de expertiză întocmit în speța dedusă judecății, în sensul că poziționarea terenurilor la liziera unei păduri, de-a lungul unui drum de pământ ce asigură accesul în linie dreaptă din drumul național, ar fi de natură să conducă la concluzia că cea mai bună utilizare a terenului poate fi aceea de zonă de servicii ca bază de agrement, stabilind astfel un preț excesiv, constituie elemente dincolo de criteriile legale evocate, astfel că nu se impunea majorarea despăgubirilor solicitate de persoana expropriată; a se vedea I.C.C.J., s. civ. şi de propr. int., dec. nr. 535 din 26 ianuarie 2011, nepublicată.

nea, tot instanța va decide şi cu privire la *termenul plății*, care nu poate depăşi 30 de zile de la data rămânerii definitive a hotărârii de expropriere (art. 30).

Legea precizează că eliberarea titlului executoriu şi punerea în posesie a expropriatorului vor putea fi făcute *numai pe baza unui act procedural distinct*, anume *încheierea dată de instanța de judecată*, prin care se constată îndeplinirea obligațiilor privind plata despăgubirilor, nu mai târziu de 30 de zile de la data plății efective a acesteia [art. 31 alin. (1)]. Evident că expropriatorul va avea tot interesul ca, după ce a plătit despăgubirile, să ceară imediat instanței eliberarea titlului executoriu şi punerea sa în posesia bunului expropriat.

Dacă punerea în posesie priveşte terenuri cultivate sau pe care se află plantații, legea precizează[1] că ea are a fi efectuată *după ce recolta a fost culeasă*, cu excepția situației când în valoarea despăgubirii a fost cuprinsă şi valoarea estimativă a recoltelor neculese din diverse rațiuni: neajungerea la maturitate, interesul părților etc.

În caz de extremă urgență, care poate fi impusă de unele situații speciale, precum executarea imediată a unor lucrări ce interesează apărarea țării, ordinea publică şi siguranța națională sau în caz de calamități naturale, instanța de judecată, luând act că utilitatea publică este declarată potrivit legii, *poate dispune*, prin hotărâre judecătorească, *punerea de îndată în posesie a expropriatorului*, cu obligația pentru acesta de a consemna, în termenul de 30 de zile, pe numele expropriaților, sumele stabilite ca despăgubire (art. 32).

**162. Efectele exproprierii.** Efectul esențial al exproprierii este acela al trecerii imobilului expropriat din proprietate privată în proprietate publică, prin hotărâre judecătorească, liber de orice sarcină[2]. Într-adevăr, potrivit art. 28 alin. (3) din Legea nr. 33/1994, drepturile reale principale – uzufructul, uzul, abitația şi superficia –, precum şi orice alte drepturi reale, cât şi concesionarea şi atribuirea în folosință se sting prin efectul exproprierii, titularii acestora având dreptul la despăgubiri.

Ipoteca şi privilegiile constituite asupra imobilului expropriat se strămută, de drept, prin subrogație reală cu titlu particular, asupra despăgubirilor stabilite potrivit legii[3].

Cât priveşte *servituțile stabilite prin fapta omului*, acestea se sting în măsura în care devin incompatibile cu situația naturală şi juridică a obiectivului urmărit prin expropriere.

Dacă imobilul expropriat forma obiectul unei *locațiuni*, aceasta încetează de drept la data rămânerii definitive a hotărârii judecătoreşti de expropriere.

În situația în care se expropriază *clădiri cu destinație de locuință*, evacuarea persoanelor care le ocupă *în mod legal* în calitate de proprietari şi a chiriaşilor al căror contract de închiriere a fost legal încheiat, înainte de înscrierea lucrării în planurile urbanistice şi de amenajare a teritoriului, nu se va putea face decât după

---

[1] A se vedea art. 31 alin. (2) din Legea nr. 33/1994.

[2] Cu privire la efectele exproprierii, a se vedea şi V. STOICA, *op. cit.* (2009), p. 164 şi urm.; E. CHELARU, *op. cit.* (2012), p. 624-625.

[3] Potrivit art. 33 din Legea nr. 33/1994, în situația în care există creditori privilegiați sau alți creditori stabiliți prin hotărâre judecătorească, aceştia vor fi plătiți din despăgubire. Pentru plata lor suma se va consemna de către expropriator, urmând a fi împărțită potrivit legii civile.

ce expropriatorul asigură spațiul de locuit, potrivit legii, la cererea acestor persoane. Modalitatea de rezolvare a cererilor privitoare la asigurarea spațiului de locuit pentru persoanele îndreptățite trebuie cuprinsă în hotărârea judecătorească de expropriere, iar evaluarea despăgubirii trebuie să cuprindă *şi prejudiciul cauzat proprietarului sau chiriaşilor*, prin obligarea lor la mutarea din clădirea expropriată.

De altfel, ca măsură de protecție, este de reținut că, potrivit Legii nr. 33/1994, la judecarea cererii de expropriere sunt citați nu numai proprietarii sau posesorii imobilului supus exproprierii, ci orice titular al unor drepturi reale asupra aceluiaşi imobil, precum şi orice persoană cunoscută care ar putea justifica un interes legitim asupra acestuia (art. 22)[1].

**163. Măsuri suplimentare de protecție a proprietarului imobilului expropriat.** Legea exproprierii prevede unele măsuri menite să întregească regimul de protecție a interesului privat. Astfel, în primul rând, dacă imobilul expropriat este oferit *spre închiriere* înainte de utilizarea lui în scopul pentru care a fost expropriat, iar expropriatul este în situația de a-l utiliza, *el are un drept prioritar pentru a-i fi închiriat* în condițiile legii (art. 34).

În al doilea rând, *dacă imobilele expropriate nu au fost utilizate timp de un an*[2] pentru scopul pentru care au fost preluate de la cei expropriați, respectiv *în decurs de un an lucrările de interes public nu au fost începute şi nici nu s-a făcut o nouă declarație de utilitate publică, foştii proprietari pot cere retrocedarea lor* (art. 35). Cererea de retrocedare se adresează tribunalului în raza căruia se află imobilul, care, după verificarea temeiurilor acesteia, *dispune retrocedarea*[3]. Aşadar, *retrocedarea se face prin hotărâre judecătorească*. Într-o asemenea situație, prețul imobilului retrocedat care va trebui restituit expropriatorului se va stabili ca în situația exproprierii şi nu va putea fi mai mare decât despăgubirea de expropriere *actualizată* (art. 36).

În sfârşit, în cazul în care lucrările pentru care s-a făcut exproprierea *nu s-au realizat, iar expropriatorul doreşte să înstrăineze imobilul dobândit prin expropriere*, fostul proprietar are *un drept prioritar la dobândirea acestuia* (drept de preempțiune). Prețul dobândirii nu poate fi mai mare decât despăgubirea primită, actualizată.

[1] Toate aceste etape prevăzute de dispozițiile Legii nr. 33/1994 au o configurație diferită, inclusiv privitor la transmiterea dreptului de proprietate asupra bunului expropriat, cu unele cerințe suplimentare, în Legea nr. 255/2010, cum ar fi obligația expropriatorului de a întocmi documentele cadastrale ale imobilului expropriat, dar preferăm evocarea prevederilor legii generale în materie; de altfel, art. 34 din Legea nr. 255/2010 dispune că dispozițiile sale se completează în mod corespunzător cu cele ale Legii nr. 33/1994.

[2] S-a observat însă că acest termen apare ca „nerealist", cel puțin din rațiuni bugetare, şi că instituirea unui termen mai lung, bunăoară de 3 ani, ar apărea ca fiind o soluție mai rezonabilă – a se vedea E. CHELARU, *op. cit.*, p. 51.

[3] În jurisprudență s-a decis că exproprierea contestată printr-o acțiune de retrocedare a imobilului formulată pe temeiul art. 35 din Legea nr. 33/1994 şi-a produs efectele juridice, de vreme ce terenul expropriat pe care nu s-a edificat blocul de locuințe avut în vedere a se construi pe el este afectat de rețeaua de termoficare destinată altor blocuri de locuințe, astfel că acțiunea reclamantului a fost respinsă; a se vedea C.A. Suceava, s. civ., dec. nr. 210 din 20 septembrie 2006, în B.C.A. nr. 2/2007, p. 15.

Expropriatorul este obligat să se adreseze *în scris* fostului proprietar, iar dacă acesta nu optează pentru cumpărare sau nu răspunde expropriatorului în termen de două luni de la primirea notificării, el poate dispune liber de imobil (art. 37).

Fiind vorba despre o dispoziție legală prin care se urmărește protecția unui interes particular al fostului proprietar, încheierea actului de înstrăinare a imobilului expropriat cu o altă persoană decât expropriatul prin încălcarea dreptului prioritar la cumpărare prevăzut de lege în favoarea sa este sancționată cu *nulitatea relativă a acestui act* – cu regimul juridic ce corespunde unei asemenea nulități[1].

**164. Natura juridică a dreptului de retrocedare reglementat de art. 35-36 din Legea nr. 33/1994.** Netăgăduit, dreptul de retrocedare prevăzut în favoarea expropriatului de către Legea nr. 33/1994 este *o măsură de favoare* în folosul acestuia. Problema este însă aceea de a se şti care îi este *natura juridică*[2].

Este acesta un *drept real*, cu regimul juridic corespunzător, adică opozabil *erga omnes* şi care ar conferi – cel puțin în concepția clasică în materie – dreptul de urmărire şi dreptul de preferință?

Mai departe, are el a fi apărat în justiție printr-o acțiune, dacă nu imprescriptibilă, cel puțin prescriptibilă în termenul de 30 de ani care era prevăzut de art. 1890 fostul C. civ., respectiv în termenul de 10 ani prevăzut de art. 2518 pct. 1 NCC, pentru drepturile reale care nu sunt declarate de lege imprescriptibile, ori este supus unui alt termen de prescripție?

Sau este vorba despre un *drept de creanță*, cu regimul juridic aferent, adică opozabil numai expropriatorului, prescriptibil în termenul general de prescripție de 3 ani ce era prevăzut de Decretul nr. 167/1958, respectiv de art. 2517 NCC? Desigur, nu pierdem din vedere dreptul prioritar la dobândire al expropriatului, reglementat de art. 37 din Legea nr. 33/1994, în ipoteza în care, nerealizându-se lucrările pentru care s-a făcut exproprierea, expropriatorul doreşte să înstrăineze bunul expropriat.

După părerea noastră, rezolvarea problemei este foarte simplă. Când am definit dreptul real, am spus, aşa cum spune toată doctrina, că acest drept permite titularului său exercitarea anumitor atribute, prerogative, direct şi nemijlocit asupra unui lucru, fără intervenția unei alte persoane. Or, ce asemenea prerogative exercită titularul dreptului de retrocedare – expropriatul – asupra bunului a cărui retrocedare *o poate cere*? Legea îi recunoaşte un drept subiectiv, o facultate pe care el o poate exercita, anume să solicite instanței să dispună retrocedarea, cu plata prețului, care nu poate fi mai mare decât valoarea despăgubirii inițial acordate, reactualizată.

Şi apoi, nu trebuie pierdut din vedere un lucru esențial: prin ipoteză, în situația discutată, *dreptul de proprietate asupra bunului expropriat s-a transmis către expropriatorul care a plătit despăgubirea*; noul proprietar al bunului este expropriatorul, iar expropriatul nu mai are un drept real asupra bunului expropriat.

După cum s-a observat în mod judicios în literatura de specialitate, *dreptul de retrocedare* al cărui titular este expropriatul apare ca „un drept nou, distinct, respectiv un simplu *drept de creanță*, în virtutea căruia titularul său poate pretinde

---

[1] A se vedea şi V. Stoica, *op. cit.* (2009), p. 166.

[2] Cu privire la natura juridică a acestui drept, a se vedea şi I. Dogaru, S. Cercel, *op. cit.*, p. 90-91.

debitorului (în speță expropriatorul) să dea ceva, adică să revândă imobilul expropriat (...)"[1]. Iar dreptul de retrocedare nu își are izvorul într-un act juridic, „ci într-un *fapt juridic stricto sensu, şi anume din faptul că expropriatorul nu utilizează imobilele expropriate potrivit scopului pentru care au fost preluate de la expropriat şi nici nu a făcut, în termen de un an de la preluarea lor, o nouă declarație de utilitate publică*"[2].

Rezultă, aşadar, că dreptul de retrocedare *este un drept de creanță* împotriva expropriatorului, ce aparține expropriatului şi care se naşte în patrimoniul acestuia *la împlinirea unui an din momentul în care imobilele expropriate nu au fost utilizate pentru scopul avut în vedere la preluarea lor de la expropriat* şi, în cadrul aceluiaşi interval de timp, *nu s-a făcut o nouă declarație de utilitate publică*. Pe cale de consecință, înseamnă că dreptul de retrocedare trebuie exercitat în termenul general de prescripție de 3 ani ce era prevăzut de Decretul nr. 167/1958, respectiv de art. 2517 NCC[3].

Cât priveşte *realizarea dreptului*, dacă sunt întrunite condițiile prevăzute de lege, am arătat că expropriatul va adresa cererea de retrocedare instanței, care va putea dispune o atare măsură.

Nimic nu împiedică părțile să realizeze retrocedarea pe cale amiabilă, cel puțin pentru rațiunea că o asemenea cale poate fi utilizată şi la realizarea operațiunii inițiale, respectiv trecerea bunului avut în vedere pentru expropriere, pe cale amiabilă, în proprietatea statului, în condițiile art. 4 din Legea nr. 33/1994, mai sus amintite[4].

**165. Aplicarea în timp a dispozițiilor art. 35-36 din Legea nr. 33/1994.** Practica judecătorească şi literatura de specialitate au fost confruntate cu problema de a se şti dacă dispozițiile legale amintite, de favoare pentru expropriat, au a fi aplicate *şi* exproprierilor efectuate sub imperiul legislației vechi în materie, *abrogate expres* prin Legea nr. 33/1994, sau *numai* celor care s-au efectuat şi se efectuează după data de 2 iunie 1994, data intrării în vigoare a noii legi. Răspunsul la această întrebare este controversat, iar practica este de-a dreptul contradictorie.

---

[1] A se vedea M. NICOLAE, *Discuții cu privire la aplicarea în timp a art. 35-36 din Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică*, în Dreptul nr. 11/2000, p. 25.

[2] *Ibidem*.

[3] O altă calitate dată acestei retrocedări în doctrină a fost aceea de cesiune cu titlu oneros a dreptului de proprietate asupra imobilului expropriat, realizată prin mijlocirea instanței, ale cărei efecte se produc *ex nunc*; a se vedea E. CHELARU, *op. cit.* (2006), p. 52; s-a spus însă şi că „operația juridică a retrocedării are o natură juridică proprie, neputând fi asimilată altor figuri juridice" – a se vedea V. STOICA, *op. cit.*, vol. I, p. 395.

[4] În acelaşi sens, a se vedea M. NICOLAE, *loc. cit.*, p. 25, nota 4 de subsol. Menționăm că, dacă dobândirea bunului avut în vedere pentru realizarea scopului de utilitate publică s-a realizat pe cale amiabilă, în condițiile art. 4 din Legea nr. 33/1994, în practica instanței supreme s-a decis că reclamantul care a pierdut proprietatea în mod voluntar nu are deschisă calea retrocedării bazată pe art. 35 din Legea nr. 33/1994, ci, pentru repunerea totală sau parțială în situația anterioară vânzării, el are la îndemână doar acțiunile ce izvorăsc din contract, de care beneficiază orice alt vânzător; a se vedea C.S.J., s. civ., dec. nr. 973/1999, în Dreptul nr. 2/2000, p. 183.

Astfel, inițial, într-un litigiu în care reclamanții au solicitat, prin acțiunea lor, restituirea unui teren expropriat în anul 1988, cu aplicarea art. 35 din Legea nr. 33/1994, întrucât până la data litigiului nu a fost executat obiectivul pentru care s-a dispus exproprierea, Curtea Supremă de Justiție a statuat în sensul că „art. 35 din Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică prevede, întradevăr, că, dacă bunurile imobile expropriate nu au fost utilizate în termen de un an în scopul pentru care au fost preluate de la expropriat, foştii proprietari pot cere retrocedarea lor, dacă nu s-a făcut o nouă declarare de utilitate publică.

Textul enunțat se referă la exproprierile efectuate în baza acestei legi, potrivit procedurii prevăzute de art. 21-23, precedată de declararea utilității publice.

*Principiile ce guvernează aplicarea legilor în timp nu permit extinderea aplicării prevederilor art. 35 privind posibilitatea retrocedării imobilelor la exproprierile efectuate anterior intrării în vigoare a acestei legi* (s.n., C.B.)", aşa cum hotărâseră instanțele de fond[1]. Aceeaşi soluție a fost dată de instanța supremă chiar şi în împrejurarea, susținută de reclamanții dintr-o altă acțiune, în sensul că, şi după exproprierea pe temeiul Decretului nr. 467/1979, care a reglementat anterior materia, terenul expropriat a rămas în posesia lor, deoarece nici aceasta nu poate conduce la desființarea dreptului de proprietate al statului şi reîntoarcerea imobilului în patrimoniul reclamanților.

Aceasta, cu atât mai mult cu cât, reține fosta Curte Supremă de Justiție, art. 25 din Legea nr. 112/1995 stabileşte că situația juridică a imobilelor trecute în proprietatea statului înainte de 22 decembrie 1989, altele decât cele care fac obiectul acestei legi, va fi reglementată prin legi speciale, competența rezolvării ei revenind astfel puterii legislative[2].

Dimpotrivă, prin Decizia nr. VI/1999[3], fosta Curte Supremă de Justiție, în Secții Unite, în cadrul soluționării unui *recurs în interesul legii* pe temeiul art. 329 C. proc. civ. (de la 1865), a statuat că „dispozițiile art. 35 din Legea nr. 33/1994 (...) sunt aplicabile şi în cazul cererilor având ca obiect retrocedarea unor bunuri imobile expropriate anterior intrării în vigoare a acestei legi, dacă nu s-a realizat scopul exproprierii". În motivarea soluției prin care se revine asupra jurisprudenței anterioare, instanța supremă a statuat că nu am fi în prezența aplicării retroactive a legii noi, ci ar fi vorba despre aplicarea imediată a ei. Aceasta, deoarece „situația reglementată prin art. 35 din Legea nr. 33/1994 are în vedere tocmai efecte nefinalizate după emiterea actului de expropriere întemeiat pe dispozițiile legale anterioare, aşa încât, cu privire la aceste efecte nerealizate încă, se impune a acționa dispozițiile legii noi". De asemenea, se argumentează că, „dacă legiuitorul ar fi avut în vedere supraviețuirea posibilității de a cere retrocedarea imobilului neutilizat în termen de un an în scopul pentru care a fost expropriat, ar fi reglementat această interdicție prin noua lege". Nereglementând-o, se impune concluzia că dispoziția nouă se aplică şi în ipoteza bunurilor expropriate anterior intrării în vigoare a Legii nr. 33/1994, evident numai în cazul în care nu s-a realizat scopul exproprierii.

---

[1] A se vedea C.S.J., s. civ., dec. nr. 2255/1996, în Dreptul nr. 6/1997, p. 111-112; C.S.J., s. cont. adm., dec. nr. 102/1998, în Dreptul nr. 11/1998, p. 147.

[2] A se vedea C.S.J., s. civ., dec. nr. 2159/1996, în Dreptul nr. 6/1997, p. 113.

[3] M. Of. nr. 636 din 27 decembrie 1999.

În primul rând, observăm că argumentarea este contradictorie. Cum se poate spune că unei situații nereglementate de noua lege intrată în vigoare urmează totuşi a i se aplica dispozițiile acesteia?

În al doilea rând, aşa după cum s-a spus[1], problema aplicării art. 35 din legea nouă şi la exproprierile efectuate înainte de data de 2 iunie 1994 este o problemă *de retroactivitate sau de neretroactivitate a legii noi*, care are a fi rezolvată în lumina principiilor generale în materie. Or, din acest punct de vedere, art. 15 alin. (2) din Constituție prevede că legea dispune numai pentru viitor, iar art. 1 fostul C. civ. instituia principiul potrivit cu care legea nouă urmează a fi interpretată în sensul neaplicării ei şi unor fapte trecute, definitiv consumate sub imperiul legii vechi. Trebuie avut în vedere că exproprierea este o situație juridică specială, complexă, ce constă într-un ansamblu de acte şi fapte juridice de drept administrativ şi de drept civil, derulate pe etape precis determinate de lege şi care se finalizează prin transferul dreptului de proprietate din patrimoniul expropriatului în patrimoniul expropriatorului, în schimbul unei juste şi prealabile despăgubiri[2]. Or, în sistemul anterior Legii nr. 33/1994 în materie, imobilele expropriate treceau în proprietatea statului pe data exproprierii sau, după caz, a preluării efective a acestora în vederea demolării, indiferent dacă se plătiseră sau nu despăgubirile stabilite de lege ori se realizaseră lucrările în vederea cărora ea fusese dispusă[3]. La acea dată *se consumau toate efectele exproprierii*, iar statul dobândea dreptul de proprietate asupra bunului expropriat.

În al treilea rând, nimeni nu poate nega evidența, anume că în perioada 1945-1989 multe exproprieri au fost făcute abuziv şi *întotdeauna* cu despăgubiri mult mai mici decât valoarea de circulație a bunurilor. Dar, după anul 1990, prin mai multe alte normative adoptate succesiv au fost prevăzute măsuri reparatorii şi cu privire la bunurile expropriate în acea perioadă[4].

Sunt rațiunile pentru care conchidem că, sub aspectul aplicării în timp a dispozițiilor art. 35-36 şi, pentru identitate de rațiune, a art. 37, acestea sunt aplicabile numai imobilelor expropriate după data de 2 iunie 1994 şi, eventual, cel puțin teoretic, *celor în curs de expropriere la aceeaşi dată*[5]. Aşa cum am mai menționat, este vorba despre *data intrării în vigoare* a Legii nr. 33/1994.

În orice caz, că alta a fost intenția legiuitorului, şi nu cea avută în vedere de fosta Curte Supremă de Justiție prin decizia dată în recursul în interesul legii amintit, ne-o demonstrează din plin dispozițiile art. 2 alin. (1) lit. h) din Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată, potrivit cu care sunt imobile preluate în mod abuziv orice imobile preluate de stat cu titlu valabil, astfel cum acesta este definit în art. 6 alin. (1) din Legea nr. 213/1998. Or, exproprierea presupunea existența unui asemenea titlu. De altfel, în cele 8 alineate ale art. 11 din

[1] A se vedea M. NICOLAE, *loc. cit.*, p. 29.

[2] *Ibidem.*

[3] A se vedea, spre exemplu, art. 4 din Decretul nr. 467/1979 privind evaluarea construcțiilor, terenurilor şi plantațiilor, ce se preiau, cu plată, în proprietatea statului prin expropriere sau în alte cazuri prevăzute de lege, abrogat prin art. 41 din Legea nr. 33/1994.

[4] A se vedea, de exemplu, art. 25 din Legea nr. 112/1995, art. 36 alin. (3) din Legea nr. 18/1991, republicată. Pentru alte exemple, a se vedea M. NICOLAE, *loc. cit.*, p. 31-32.

[5] A se vedea, în acelaşi sens, M. NICOLAE, *loc. cit.*, p. 33.

Legea nr. 10/2001, cu modificările ulterioare, sunt reglementate *măsurile reparatorii pentru situația imobilelor expropriate*, alin. (2) stabilind că, pentru situația în care construcțiile expropriate au fost demolate parțial sau total, *dar nu s-au executat lucrările pentru care s-a dispus exproprierea*, terenul liber se restituie în natură cu construcțiile rămase, iar pentru construcțiile demolate măsurile reparatorii se stabilesc prin echivalent.

Aşa fiind, îndrăznim a spune că discuția aplicării în timp a dispozițiilor art. 35-37 din Legea nr. 33/1994 rămâne mai degrabă un bun exercițiu pentru problema aplicării legii civile în timp.

## *Secțiunea a 6-a. Abuzul de drept în materia dreptului de proprietate privată*

**166. Precizări preliminare.** Dreptul de proprietate este un drept subiectiv, recunoscut şi garantat de lege, având caracterele juridice pe care le-am analizat şi conferind titularului său prerogativele cunoscute.

Am văzut, de asemenea, că dreptul de proprietate este compatibil cu existența unor *limite* ale exercițiului prerogativelor sale, care pot consta în unele limite materiale, precum şi limite juridice, reglementate atât de dispozițiile noului Cod civil, cât şi de cele cuprinse în legi speciale. De asemenea, în anumite condiții prevăzute de Constituție, de noul Cod civil şi de acte normative speciale, se poate ajunge la *pierderea dreptului*, contra unei juste despăgubiri, ca în cazul exproprierii, pentru că, aşa cum dispunea art. 480 fostul C. civ. şi cum prevede, în prezent, art. 555 alin. (1) NCC, dreptul de proprietate trebuie exercitat în limitele prevăzute de lege.

Există însă un *aspect distinct* privitor la exercițiul dreptului de proprietate, în ansamblul prerogativelor sale; ca drept subiectiv, dreptul de proprietate este exercitat de către titularul său în cadrul unor relații sociale, într-un cadru social. De aceea, este posibil să apară şi o limită a exercițiului dreptului, anume în aşa fel încât, prin exercițiul atribuțiilor sale, să nu fie aduse atingeri drepturilor subiective ce aparțin altor persoane. Dacă exercițiul dreptului de proprietate se concretizează în asemenea atingeri, proprietarul comite ceea ce se numeşte *abuz de drept*. Aşa după cum se arată în literatura juridică interbelică, evident sub regimul fostului Cod civil român, „orice drept trebuie exercitat numai în conformitate cu menirea sa naturală şi în limitele sale normale, adică în armonie cu starea contemporană a relațiilor şi a uzurilor sociale; când un proprietar exercită dreptul său în aceste limite, el se află la adăpostul oricărei responsabilități pentru prejudiciile pe care le-ar cauza şi nu se pot admite restricții dincolo de aceste limite. Când însă cineva uzează de dreptul său în mod anormal şi întoarce dreptul de la menirea sa normală şi obişnuită, *el comite un abuz de drept* (...)"[1] (s.n., C.B.).

La rândul său, profesorul M. Cantacuzino arăta, în sintetica, dar monumentala sa carte „Elementele dreptului civil" din anul 1921, că, din cauza tendinței exclusiviste, mai mult psihologică decât juridică, a dreptului de proprietate, determinarea exactă a hotarului dintre atributele cuprinse în dreptul subiectiv al unei persoane şi punctul unde începe dreptul subiectiv al altei persoane „dă loc la dificultăți şi la

[1] C. HAMANGIU, I. ROSETTI-BĂLĂNESCU, AL. BĂICOIANU, *op. cit.*, vol. II, p. 35.

multe şi variate conflicte", iar pentru soluţionarea acestora „s-a introdus în limbajul juridic expresia de *abuz de drept*, care nu poate să aibă alt înţeles decât acela de depăşire a hotarului dreptului subiectiv"[1].

De regulă, se vorbeşte despre abuzul de drept în materia dreptului de proprietate atunci când sunt amintite limitările lui date de raporturile de vecinătate, ceea ce am arătat şi noi când am analizat aceste raporturi[2].

Totuşi, dacă în jurisprudenţă cel mai adesea abuzul de drept în materia proprietăţii priveşte într-adevăr raporturile de vecinătate, nu credem că problema se poate pune *exclusiv* în cadrul acestor raporturi. Dimpotrivă, ni se pare că este o problemă care priveşte *dreptul de proprietate în general şi are a fi legată tot de limitele exerciţiului său.*

**167. Dispoziţii legale care interesează materia abuzului de drept.** Până la intrarea în vigoare a noului Cod civil la 1 octombrie 2011, în legislaţia noastră civilă, spre deosebire de alte legislaţii europene, cum ar fi Codul civil german (art. 206 şi art. 906) sau Codul civil elveţian (art. 684-685), nu existau referiri directe la abuzul de drept în exerciţiul dreptului de proprietate. Nu mai puţin, atât dispoziţii constituţionale, cât şi unele referiri generale ce erau cuprinse în Decretul nr. 31/1954 privitor la persoanele fizice şi juridice, în prezent abrogat[3], printr-o interpretare sistematică, se considera că puteau constitui *suport legal* în materie.

Astfel, art. 57 din Constituţie prevede că „cetăţenii români, cetăţenii străini şi apatrizii trebuie să-şi exercite drepturile şi libertăţile constituţionale cu bună-credinţă, fără să încalce drepturile şi libertăţile celorlalţi". Într-o lucrare anterioară consacrată materiei drepturilor reale[4], elaborată sub regimul fostului Cod civil român de la 1864, arătam că, situat la sfârşitul capitolului consacrat drepturilor şi libertăţilor fundamentale prevăzute de Constituţie, printre care figurează şi dreptul de proprietate, textul evocat determină *modul cum au a fi exercitate aceste drepturi* de către toate persoanele fizice, anume *cu bună-credinţă* şi *fără să încalce drepturile şi libertăţile celorlalţi.* Consideram în aceeaşi lucrare că exercitarea cu bună-credinţă a drepturilor şi libertăţilor garantate de Constituţie semnifică punerea lor în valoare în conformitate cu scopul lor, şi anume, pe de o parte, asigurarea participării depline a tuturor membrilor societăţii la viaţa socială, iar, pe de altă parte, nedeturnarea lor de la această finalitate.

În acelaşi timp, precizam că acest text mai evocă o limită a exerciţiului drepturilor şi libertăţilor fundamentale de care beneficiază toate persoanele, *anume că ele trebuie să fie exercitate în aşa fel încât să nu încalce drepturile şi libertăţile celorlalţi membri ai societăţii.* Dacă nu sunt exercitate în conformitate cu aceste exigenţe, înseamnă că ele au fost deturnate de la scopurile avute în vedere de constituant, ajungându-se astfel la *abuzul de drept.* Cum am văzut că însuşi dreptul de proprietate este un drept fundamental, *înseamnă că şi el este susceptibil de exercitare abuzivă.*

---

[1] M.B. CANTACUZINO, *op. cit.*, p. 145.

[2] A se vedea *supra*, nr. 69 şi urm.

[3] Abrogat expres prin lit. n) a art. 230 din Legea nr. 71/2011 de punere în aplicare a noului Cod civil.

[4] A se vedea C. BÎRSAN, *Drept civil. Drepturile reale principale*, ed. a 3-a, revăzută şi adăugită, Ed. Hamangiu, Bucureşti, 2008, p. 72-73.

Adoptat în contextul altor realități social-istorice, Decretul nr. 31/1954 dispunea chiar în art. 1 că „drepturile civile ale persoanelor fizice sunt recunoscute în scopul de a satisface interesele personale, materiale şi culturale, în acord cu interesul obştesc, potrivit legii şi regulilor de convieţuire socialistă", adică în conformitate cu regulile de convieţuire socială, cum observă îngrijitorii uneia dintre ediţiile Codului civil şi a altor acte normative civile[1], iar art. 3 din acelaşi act normativ prevedea că „drepturile civile sunt ocrotite de lege. Ele pot fi exercitate numai potrivit cu scopul lor economic şi social".

Spuneam că formularea textului avea a fi adaptată unor realități în care drepturile subiective trebuie exercitate pentru asigurarea realizării intereselor tuturor membrilor societății, în acord cu interesul social, şi nu numai potrivit cu scopul lor economic şi social. Însă, dincolo de luarea în considerare a unor asemenea dispoziţii care, oricum, nu mai sunt în vigoare, este afară de îndoială că, în exerciţiul tuturor drepturilor subiective, deci şi în al dreptului de proprietate, nu se poate face abstracţie de scopul lor economic şi social. Dar nu putem avea în vedere *numai* acest scop. Oricum, deturnarea exerciţiului dreptului de la finalitățile evocate poate conduce la existenţa unui abuz de drept.

**168. Premise pentru încercarea de definire a abuzului de drept în materia proprietății.** Apărută în jurisprudența franceză încă de la mijlocul secolului al XIX-lea, problema abuzului de drept în materia proprietății a fost legată, mai întâi, de raporturile de vecinătate, apoi s-a extins cu privire la exercițiul dreptului de proprietate în general.

Instanţele franceze au considerat că proprietarul care construieşte un fals coş de fum *numai* pentru a întuneca vederea vecinului său, instalează un izvor *numai* pentru a seca izvoarele vecinilor săi sau construieşte pe proprietatea sa, dar în faţa unui hangar pentru dirijabile al vecinului său cu care era în conflict, *numai* pentru a jena activitatea aeronautică a acestuia din urmă, *comite un abuz de drept*, astfel că el a fost obligat să îndepărteze lucrările astfel făcute[2].

Confirmată ulterior, această jurisprudență a fost sintetizată de Curtea de Casaţie franceză, care a decis că „exerciţiul dreptului de proprietate, care are ca limite satisfacerea unui interes serios şi legitim, nu ar putea autoriza comiterea unor acte răuvoitoare, care nu s-ar justifica prin nicio utilitate şi ar fi de natură să cauzeze un prejudiciu altuia"[3].

În literatura noastră juridică mai veche s-a observat că există legislaţii moderne care au introdus un *criteriu subiectiv* de determinare a existenţei unui abuz de drept, anume exerciţiul dreptului „ar fi abuziv când el e dictat exclusiv numai prin intenţia de a cauza altuia o pagubă"[4].

S-a observat însă că acest criteriu este nesigur, pentru că „atribuirea unui element intern de intenție e neapărat arbitrară şi prea îngustă, pentru că limitele normale ale dreptului subiectiv nu depind numai de un element de intenție, ci de ele-

[1] A se vedea *Codul civil*, ed. a 4-a, Ed. All, Bucureşti, 1997, p. 378, nota 1 de subsol.

[2] A se vedea J.-L. Bergel, M. Bruschi, S. Cimamonti, *op. cit.*, p. 113 şi jurisprudenţa acolo citată.

[3] *Idem*, p. 114, nota nr. 249 de subsol.

[4] M.B. Cantacuzino, *op. cit.*, p. 145.

mentul mult mai cuprinzător de culpă în sensul cel mai larg al cuvântului"[1]. De aceea, se arată că „în noțiunea generală de culpă trebuie căutat criteriul (...) caracterului abuziv al exercițiului unui drept, adică al depășirii hotarelor dreptului, și este culpă și, prin urmare, îngrădire normală a dreptului" atunci când „exercițiul unui atribut al dreptului cauzează altuia o daună" și „nu corespunde cu scopul economic și cu funcția normală a dreptului (...) respectiv"[2].

Alți autori au observat că, așa fiind, „regula romană *neminem laedit qui suo iure utitur* trebuie astăzi tradusă în sensul că cel care își exercită drepturile cu băgare de seamă, fără a comite imprudențe sau neglijențe, nu va fi răspunzător de pagubele cauzate terților"[3], cum, de altfel, s-a decis și în practica fostei Curți de Casație[4].

Pe baza celor de mai sus, afirmam în ediția din 2008 a lucrării noastre consacrate drepturilor reale că există *abuz de drept în situația în care titularul dreptului de proprietate, prin exercitarea atributelor pe care acesta i le conferă, cauzează, din vina sa, un prejudiciu altei persoane*[5]. Consecința ce decurge dintr-o asemenea împrejurare va fi angajarea răspunderii civile delictuale a proprietarului pentru prejudiciul astfel cauzat.

**169.** Se poate susține că un asemenea punct de vedere are a fi amendat în condițiile vieții moderne. Într-adevăr, dezvoltarea exploatărilor industriale impune din ce în ce mai mult luarea în considerare a imperativului protecției mediului, în înțelesul cel mai larg al cuvântului, indiferent de sursele de poluare a acestuia. De altfel, în viața socială din contemporaneitate înseși raporturile de vecinătate au a fi

[1] *Ibidem*.

[2] M.B. CANTACUZINO, *op. cit.*, p. 145.

[3] C. HAMANGIU, I. ROSETTI-BĂLĂNESCU, AL. BĂICOIANU, *op. cit.*, p. 469.

[4] A se vedea Cas., dec. din 17 octombrie 1907, în B.C. 1907, p. 1617.

[5] Bunăoară, în practica judiciară, în motivarea proprietății comune pe cote-părți stabile și forțate, s-a decis că efectuarea unui act în scopul normalei utilizări a bunului obiect al coproprietății de către un singur coproprietar *poate îmbrăca forma abuzului de drept* atunci când, prevalându-se de calitatea sa, acesta săvârșește acte ce vizează bunul în integralitatea lui, „provocând o lezare a intereselor sau aducând o atingere drepturilor celorlalți coproprietari"; pe de altă parte însă, și refuzul celorlalți coproprietari de a efectua un act sau de a consimți la efectuarea lui, în condițiile în care un asemenea act urmărește asigurarea normalei folosiri a bunului, *se poate constitui într-un abuz de drept*, dacă atitudinea respectivilor coproprietari depășește fireasca exercitare a dreptului lor recunoscut de art. 480 fostul C. civ.; a se vedea C.A. Timișoara, s. civ., dec. civ. nr. 689 din 21 iunie 2007, în B.C.A. nr. 3/2007, p. 17-18; sau, după cum a decis o altă curte de apel, „în condițiile în care nu există niciun motiv de împiedicare legală a dreptului exclusiv și absolut al reclamanților de a dispune de bunul proprietatea lor, inclusiv în ceea ce privește exercitarea folosinței acestuia, simpla dorință a pârâților de a se opune schimbării folosinței bunului nu poate conduce la limitarea dreptului de proprietate al reclamanților, astfel că refuzul pârâților la schimbarea acestei folosințe *constituie un abuz de drept*" (s.n., C.B.); a se vedea C.A. Pitești, s. civ., mun. și asig. soc., min. și fam., dec. nr. 533/R din 27 octombrie 2007, în B.C.A. nr. 1/2008, p. 10; de asemenea, o curte de apel a decis că instalarea unui atelier de tinichigerie, împreună cu rampa de reparații auto, în imediata apropriere a locuinței vecinului și exploatarea acestora cu efectul producerii de zgomote, de gaze și de mirosuri neplăcute sunt fapte care depășesc limitele unei vecinătăți tolerabile; reținând, astfel, existența abuzului de drept, instanțele au obligat, în mod justificat, pârâtul la desființarea construcțiilor în litigiu; C.A. Suceava, s. civ., dec. nr. 541/1998, în P. PERJU, *Jurisprudența Înaltei Curți de Casație și Justiție și a altor instanțe judecătorești*, Ed. C.H. Beck, București, 2007, p. 29-30.

relativizate. De poluare sonoră se pot plânge nu numai vecinii fondului pe care aceasta se produce, ci şi cei aflaţi, eventual, pe o arie mult mai întinsă.

Observaţia este cu atât mai pertinentă pentru emanaţiile industriale.

De aceea, s-a spus că, atunci când în cadrul unor activităţi licite şi normale se ajunge la producerea unui prejudiciu faţă de terţe persoane, de natură să exceadă unor inconveniente normale ale unei activităţi, se va angaja răspunderea celui care le-a produs faţă de cei care le suferă[1].

**170.** În ceea ce ne priveşte, sub regimul fostului Cod civil român de la 1864, înţelegeam să distingem între *abuzul de drept* care presupune, în concepţia noastră, exercitarea prerogativelor dreptului de proprietate în aşa fel încât, din vina proprietarului, sunt cauzate prejudicii altor persoane, cu consecinţa angajării răspunderii sale civile delictuale, şi *cauzarea unor dezagremente altora, în mod obiectiv*, prin utilizarea bunurilor asupra cărora poartă obiectul dreptului său. Şi în această din urmă situaţie se poate angaja răspunderea civilă delictuală a proprietarului, dar pe un alt temei juridic, anume răspunderea obiectivă, pentru prejudiciile cauzate de lucruri.

Aşadar, consideram că, atunci când vorbim despre abuzul de drept în materia proprietăţii, concepţia clasică rămâne edificatoare.

Pentru a exista abuz de drept, spuneam că trebuie să existe: a) *exercitarea anormală a atributelor dreptului prin deturnare de la scopul lor*; b) *vina* celui care acţionează astfel; c) *un prejudiciu* suferit de terţe persoane[2].

În orice caz, consideram[3] că judecătorul va fi acela care, aplecându-se cu grijă la datele fiecărei cauze în parte, va determina, prin folosirea unor asemenea criterii, dacă dreptul de proprietate este exercitat dincolo de limitele sale, în mod culpabil, în aşa fel încât *să constate existenţa unui abuz de drept*, cu toate consecinţele ce pot decurge dintr-o asemenea împrejurare. Pentru că, în măsura în care va exista un prejudiciu, va fi angajată răspunderea civilă delictuală pentru fapta proprie a proprietarului, ca autor al faptei prejudiciabile.

**171. Abuzul de drept în materia proprietăţii sub regimul noului Cod civil român.** În abordarea, fie şi în mod sintetic, a acestei probleme, credem că *două sunt coordonatele* ce trebuie avute în vedere. Mai întâi, este de reţinut că, în cel de-al treilea capitol, denumit *„Interpretarea şi efectele legii civile"*, din Titlul său preliminar intitulat „Despre legea civilă", noul Cod civil consacră pentru prima dată în dreptul civil român, *în mod expres, un text abuzului de drept*. Într-adevăr, potrivit art. 15, *„Niciun drept nu poate fi exercitat în scopul de a vătăma sau păgubi pe altul ori într-un mod excesiv şi nerezonabil, contrar bunei-credinţe"*. După modelul Codului civil din Québec[4], acest text înscrie principiul general al modului în care au a fi exercitate drepturile subiective civile, deci şi dreptul de proprietate privată; legea fundamentală civilă impune exercitarea tuturor drepturilor subiective civile de către

---

[1] A se vedea G. Cornu, *op. cit.*, p. 1096; a se vedea şi V. Stoica, *op. cit.* (2009), p. 128.

[2] A se vedea C. Bîrsan, *op. cit.* (2008), p. 91.

[3] *Idem*, p. 92.

[4] Art. 7 din acest cod are următoarea formulare: *„Aucun droit ne peut être exercé en vue de nuire à autrui ou d`un manière excessive et déraisonnable, allant ainsi à l`encontre des exigences de la bonne foi"*.

titularul lor în raport de scopurile pentru care acestea sunt recunoscute şi apărate de lege. În orice caz, textul interzice în mod limpede exercitarea acestor drepturi în scopul de a vătăma sau păgubi alte persoane „ori într-un mod excesiv şi nerezonabil", contrar principiului bunei-credinţe; pentru că art. 14 alin. (1) NCC dispune că orice persoană fizică sau juridică trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi asume obligaţiile civile cu bună-credinţă, în acord cu ordinea publică şi bunele moravuri. Aşadar, „obstacolele" *ce nu pot fi depăşite* pentru a nu se ajunge la exercitarea în mod abuziv a unui drept subiectiv civil, deci şi dreptul de proprietate privată, sunt: a) aceste drepturi nu pot fi exercitate *în scopul* de a vătăma sau păgubi o altă persoană, adică în scopul de a-i crea acesteia un prejudiciu; b) ele nu trebuie exercitate dincolo de limitele normale recunoscute exerciţiului lor, adică „într-un mod excesiv şi nerezonabil, contrar bunei-credinţe". Cel care depăşeşte aceste limite în exerciţiul drepturilor sale subiective civile o face în mod abuziv, *comite un abuz de drept*.

Ajungem astfel la cea de-*a doua coordonată* care, strâns legată de cea de ordin general înscrisă în art. 15 NCC, este de natură să determine conţinutul noţiunii de abuz de drept, de această dată în domeniul exerciţiului dreptului de proprietate privată: *limitele juridice ale exerciţiului acestui drept*, astfel cum sunt reglementate de dispoziţiile art. 602-630 analizate mai sus, în special cele care privesc raporturile de vecinătate. Bunăoară, reamintim că, potrivit art. 630 NCC, care reglementează limitele judiciare ale exerciţiului dreptului de proprietate privată, un proprietar nu poate, prin folosirea fondului său, să creeze proprietarului fondului învecinat „inconveniente mai mari decât cele normale"; dacă o face totuşi, instanţa de judecată va putea, din considerente de echitate, să îl oblige la plata de despăgubiri, precum şi, atunci când aceasta este cu putinţă, la restabilirea situaţiei anterioare. În orice caz, prin raportare la dispoziţiile art. 15 NCC, putem spune că proprietarul care creează vecinilor săi „inconveniente mai mari decât cele normale în raporturile de vecinătate" exercită dreptul său de proprietate privată „într-un mod excesiv şi nerezonabil", ceea ce înseamnă că el *comite un abuz de drept*, sancţionat prin angajarea răspunderii sale civile delictuale pentru prejudiciul astfel cauzat proprietarului fondului învecinat.

Raţionând pe exemplul unei limite legale a exerciţiului dreptului de proprietate privată cum este cea privitoare la întrebuinţarea izvoarelor, reamintim că, potrivit art. 608 NCC, un proprietar poate da orice întrebuinţare izvorului ce ar exista pe fondul său, sub rezerva de a nu aduce atingere drepturilor dobândite de proprietarul fondului inferior, cum ar fi dreptul de a utiliza apa ce prisoseşte proprietarului pe al cărui fond se află izvorul pentru irigarea grădinii sale. Dacă proprietarul izvorului dă un alt curs apei din izvor, în aşa fel încât aceasta să nu mai poată fi folosită de proprietarul fondului inferior, el îşi exercită dreptul său, până la proba contrarie, „în scopul de a păgubi pe altul", comiţând astfel un abuz de drept. Şi exemplele ar putea continua.

Aşadar, în prezent, dispoziţiile noului Cod civil român stabilesc criteriile după care are a fi determinată existenţa unui eventual abuz de drept în materia exerciţiului dreptului de proprietate privată: exercitarea acestuia „în scopul de a vătăma ori păgubi pe altul" ori „în mod excesiv şi nerezonabil, contrar bunei-credinţe", în cadrul limitelor speciale – legale, convenţionale şi judiciare – stabilite de legea civilă fundamentală. Rămâne ca judecătorul să aprecieze, în fiecare cauză dedusă

judecății, prin folosirea criteriilor prevăzute de lege, dacă exercitarea dreptului de proprietate se concretizează, eventual, într-un abuz de drept.

**172.** Nu putem încheia totuşi această discuție fără a pune în evidență faptul că preocuparea pentru exercitarea atributelor dreptului de proprietate în aşa fel încât să nu fie aduse atingeri drepturilor aparținând altor persoane nu este străină nici jurisprudenței Curții Europene a Drepturilor Omului de la Strasbourg.

Astfel, într-un litigiu în care reclamanta se plângea că o stație de epurare, proprietatea unei municipalități din Spania, a fost amplasată foarte aproape de locuința sa, astfel că exploatarea ei, prin emanații rău mirositoare şi alte dezagremente, este de natură să îi aducă atingere dreptului la domiciliu, viață privată şi familială, apărat prin art. 8 din Convenția europeană a drepturilor omului, jurisdicția europeană a admis că atingerile grave aduse mediului înconjurător pot afecta bunăstarea unei persoane şi o pot priva de dreptul de folosire a domiciliului ei, în aşa fel încât să dăuneze asupra vieții sale private şi familiale, fără ca, prin aceasta, să fie pusă în pericol grav însăşi sănătatea persoanei.

Fie că această problemă este abordată din punctul de vedere al existenței unei obligații pozitive ce incumbă statului, anume de a adopta măsuri rezonabile şi adecvate pentru a protegui dreptul la viață privată, familială şi domiciliu, aşa cum dispune art. 8 parag. 1 din Convenție, fie că este vorba despre o ingerință justificată în exercițiul acestui drept, cum îngăduie art. 8 parag. 2 din acelaşi tratat internațional[1], principiile aplicabile sunt asemănătoare. În ambele situații, trebuie avut în vedere justul echilibru care se impune a fi prezervat între interesele concurente ale individului şi cele ale societății, în ansamblul său, iar statul se bucură, în oricare dintre aceste ipoteze, de o marjă de apreciere care îi este recunoscută de jurisdicția europeană[2].

În speță, Curtea a constatat că municipalitatea nu a luat toate măsurile necesare pentru încetarea inconvenientelor ce rezultau, pentru reclamantă, din exploatarea stației de epurare, ceea ce a condus-o la concluzia că statul în cauză nu a ştiut să asigure justul echilibru între interesele economice ale municipalității şi asigurarea protecției efective a dreptului reclamantei la respectul domiciliului, vieții ei private şi familiale, astfel că au fost încălcate dispozițiile art. 8 din Convenția europeană. Curtea a obligat statul spaniol la plata unei substanțiale sume de bani pentru acoperirea prejudiciului material şi moral suferit de reclamantă[3]. Aşadar, pentru jurisdicția europeană, proprietarul unei instalații, în speță o autoritate publică, trebuie să asigure exploatarea ei în aşa fel încât aceasta să nu producă dezagremente de natură a atinge dreptul la viață privată şi domiciliu protejat de Convenție. În

[1] Art. 8 parag. 2 din Convenție dispune că nu există ingerință a autorității publice în exercițiul dreptului la domiciliu, viață privată şi familială atunci când o asemenea ingerință este prevăzută de lege şi constituie o măsură care, într-o societate democratică, este necesară securității naționale, siguranței publice, bunăstării economice a țării, apărării ordinii şi prevenirii săvârşirii unor fapte penale, protecției sănătății şi moralei sau protecției drepturilor şi libertăților altuia.

[2] A se vedea C.E.D.O., cauza *López Ostra c. Spaniei*, Hotărârea din 9 decembrie 1994, Série A, nr. 303, § 51, p. 54-55.

[3] *Idem*, § 62, p. 57.

măsura în care o asemenea atingere s-a produs, va fi angajată *răspunderea statului*, care va fi obligat şi la plata de despăgubiri[1].

Dimpotrivă, o cameră a Secţiei a II-a a Curţii a decis, într-un litigiu care opunea 78 de persoane fizice statului Luxemburg, privitor la acordarea autorizaţiei de funcţionare unei societăţi producătoare de oţel pentru instalaţii care emanau praf şi gaze toxice şi produceau un zgomot foarte puternic, toate acestea constituind elemente foarte nocive pentru ele, că simpla invocare a riscurilor poluării inerente producţiei de oţel nu este suficientă pentru ca reclamanţii să se pretindă victime ale încălcării dispoziţiilor art. 8 din Convenţie. Pentru a putea să invoce acest text, trebuie ca reclamanţii să demonstreze de o manieră circumstanţiată că, în lipsa unor precauţiuni suficiente din partea autorităţilor statale, gradul de probabilitate a producerii unei pagube pentru ei este atât de ridicat, încât să se ajungă la constatarea unei încălcări a Convenţiei, cu condiţia ca actele autorităţilor să nu aibă consecinţe foarte îndepărtate, care nu sunt în măsură să constituie o atingere gravă a principiului precauţiei, operabil în materie.

Curtea a constatat că autorităţile statale luxemburgheze au luat toate măsurile pentru a impune societăţii în cauză norme stricte de funcţionare privitoare la poluarea mediului. Mai mult, reclamanţii nu au făcut uz de mijloacele puse la dispoziţia lor de legislaţia naţională civilă şi penală pentru a se plânge de consecinţele asupra calităţii vieţii lor prin exploatarea instalaţiilor incriminate. Ca atare, acţiunea a fost declarată inadmisibilă[2].

În această decizie, ca şi în alte decizii în acelaşi sens[3], Curtea pare să accepte ideea existenţei unor posibile inconveniente rezultate din folosirea unor exploatări industriale, neimputabile autorităţilor statale chemate să autorizeze funcţionarea lor, dacă acestea s-au asigurat că ele corespund normelor de protecţie a mediului, potrivit principiului precauţiunii. Oricum însă, în asemenea situaţii, reclamanţii trebuie să uzeze mai întâi, aşa cum impun dispoziţiile Convenţiei, de căile interne pe care le au la dispoziţie pentru a obliga statele să pună capăt, în ordinea internă, pretinselor încălcări ale Convenţiei.

---

[1] În acelaşi sens, a se vedea C.E.D.O., cauza *Guerra şi alţii c. Italiei*, Hotărârea din 19 februarie 1998, Recueil, 1998, vol. I, p. 210 şi urm.

[2] A se vedea Decizia privitoare la admisibilitate în cauza *Asselbourg şi alţii c. Luxemburgului*, din 29 iunie 1999, www.echr.coe.int.

[3] A se vedea, spre exemplu, Decizia cu privire la admisibilitate în cauza *Noack şi alţii c. Germaniei*, din 25 mai 2000, pronunţată de o cameră a Secţiei a IV-a a Curţii, precum şi Decizia cu privire la admisibilitate în cauza *Bernard şi alţii c. Luxemburgului*, din 29 iunie 1999, pronunţată de o cameră a Secţiei a III-a a Curţii, ambele disponibile pe site-ul www.echr.coe.int; pentru alte detalii în materie, a se vedea C. BÎRSAN, *Convenţia europeană...* (2010), p. 639 şi urm.

# Capitolul al V-lea. Dreptul de proprietate publică

## *Secțiunea 1. Considerații generale. Reglementare*

**173.** Schimbările social-economice care au avut loc în România, cu evidente consecințe privitoare la reglementarea raporturilor juridice şi care se mai produc încă, au condus la apariția sau, mai exact, la *reapariția* unei forme de proprietate cunoscute de toate sistemele de drept, care reflectă, pe de o parte, o organizare democratică a societății, asigurată de stat, organismele sale, partidele politice, sindicate, societatea civilă etc., iar, pe de altă parte, existența unei economii bazate pe cerere şi ofertă, cu prezența mai mult sau mai puțin circumstanțiată a statului în organizarea şi desfăşurarea vieții economice, în funcție de orientările politicii economice determinate în chip democratic de puterea legislativă şi transpuse în practică de puterea executivă.

Avem în vedere *dreptul de proprietate publică*, drept existent şi reglementat în perioada dezvoltării moderne a României, început încă din a doua jumătate a secolului al XIX-lea, înlocuit în perioada regimului totalitar pe care l-a cunoscut statul român între 1945-1989 cu dreptul de proprietate socialistă de stat. După anul 1990, odată cu trecerea la organizarea democratică a societății româneşti, a reapărut, mai întâi, noțiunea de *domeniu public*, în Legea nr. 18/1991, modificată şi republicată, şi apoi cea de *proprietate publică*, în Constituția adoptată în anul 1991, în Constituția revizuită în anul 2003, în prezent în vigoare, precum şi în alte acte normative adoptate după anul 1990; consacrarea sa legislativă mai completă se regăseşte în prezent în noul Cod civil român, intrat în vigoare la 1 octombrie 2011.

**174. Sediul materiei.** De regulă, atunci când are a fi cercetată o instituție juridică, mai ales una deosebit de importantă ca aceea care face obiectul de analiză al prezentului capitol, *punctul de plecare este dat de dispozițiile constituționale în materie.*

De această dată, vom face o excepție de la acest principiu, spre a sublinia importanța deosebită, din punctul de vedere care ne interesează, a Legii nr. 18 din 19 februarie 1991, republicată, prin care, pentru prima dată după anul 1990, au fost reintroduse în România dispozițiile legale privitoare la *domeniul public.* Chiar dacă obiectul ei de reglementare este dat de *terenuri*, nu mai puțin, legea amintită dispune că acestea pot aparține *domeniului public* care, la rându-i, poate fi de interes național, când proprietatea asupra sa, *în regim de drept public, aparține statului*, sau *de interes local*, când proprietatea, *de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor, oraşelor, municipiilor şi județelor* (art. 4).

Legea nr. 18/1991 prevede, în art. 4 alin. (4), că terenurile din domeniul public sunt *cele afectate unei utilități publice*, iar textul următor enumeră anumite categorii de terenuri care aparțin domeniului public (art. 5), pentru ca în alin. (2) acelaşi

articol să dispună că *terenurile care fac parte din domeniul public sunt inalienabile, insesizabile şi imprescriptibile şi nu pot fi introduse în circuitul civil decât dacă,* potrivit legii, *sunt dezafectate din domeniul public.*

În ordine cronologică, dacă cercetările noastre au ajuns la o concluzie corectă, un alt important act normativ adoptat după anul 1990, care a avut, în cuprinsul său, dispoziţii privitoare la domeniul public, a fost Legea nr. 69 din 26 noiembrie 1991 privitoare la administraţia publică locală, *abrogată expres* prin Legea nr. 215 din 23 aprilie 2001, cu acelaşi obiect de reglementare. Într-adevăr, art. 4 alin. (2) din Legea nr. 69/1991 dispunea că unităţile administrativ-teritoriale – comuna, oraşul, judeţul –, ca persoane juridice de drept public, sunt proprietare ale bunurilor din domeniul public de interes local, potrivit legii.

**175.** Constituţia adoptată prin referendum naţional la 8 decembrie 1991 consfinţea existenţa a două forme fundamentale de proprietate în România, anume *proprietatea publică* şi *proprietatea privată* [art. 135 alin. (2)].

Articolul 135 alin. (3) dispunea că proprietatea publică aparţine statului sau unităţilor administrativ-teritoriale, pentru ca în alineatul următor să fie arătate categoriile de bunuri ce fac obiectul *exclusiv* al proprietăţii publice. De asemenea, legiuitorul constituant a înţeles să determine, cel puţin în esenţă, şi elemente ale *regimului juridic* al proprietăţii publice. Astfel, art. 135 alin. (5) prevedea că bunurile proprietate publică sunt inalienabile şi că, în condiţiile legii, ele pot fi date în administrare regiilor autonome ori instituţiilor publice sau pot fi concesionate ori închiriate.

Observăm că în Constituţie era folosită noţiunea de proprietate publică, fiind vorba, evident, despre *dreptul de proprietate publică*, şi nu aceea de *domeniu public*, ca în legislaţia amintită mai sus.

Este o remarcă ce va fi folosită în dezvoltările ulterioare privitoare la dreptul de proprietate publică.

Aceste dispoziţii au fost practic preluate cu acelaşi conţinut de art. 136 din Constituţia revizuită în anul 2003.

**176.** Felurite acte normative adoptate de legiuitorul român, în sens larg, oricare va fi fost acesta – de regulă Parlamentul sau Guvernul –, fac menţiuni despre proprietatea publică.

Astfel, Legea nr. 50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu numeroasele ei modificări ulterioare, dispune, în art. 13 alin. (2), că terenurile aparţinând *domeniului public* al statului sau al unităţilor administrativ-teritoriale se pot concesiona numai în vederea realizării de construcţii sau de obiective de uz şi/sau de interes public, cu respectarea documentaţiilor de urbanism aprobate potrivit legii. Sau, în timp ce Legea apelor nr. 107 din 25 septembrie 1996 determină, în art. 3, apele care aparţin *domeniului public*, art. 1 din Legea nr. 85 din 27 martie 2003 a minelor[1] dispune că resursele minerale situate pe teritoriul şi în subsolul ţării şi al platoului continental în zona economică a României din Marea Neagră, delimitate conform principiilor dreptului internaţional şi reglementărilor din convenţiile internaţionale la care România este parte, *fac obiectul exclusiv al proprietăţii publice şi aparţin statului român.*

[1] M. Of. nr. 197 din 27 martie 2003.

Tot astfel, Legea petrolului nr. 238 din 7 iunie 2004[1] dispune că resursele de petrol situate în subsolul țării şi al platoului continental românesc al Mării Negre, delimitat conform principiilor dreptului internațional şi convențiilor internaționale la care România este parte, *fac obiectul exclusiv al proprietății publice* şi aparțin statului român (art. 1).

În acte normative întâlnim adesea referiri la *proprietatea publică a statului*. Astfel, de exemplu, art. 7 C. silvic enumeră printre formele de proprietate asupra fondului forestier național *fondul forestier proprietate publică a statului* şi *fondul forestier proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale*. Şi exemplele ar putea continua.

Până la intrarea în vigoare a noului Cod civil, cel mai cuprinzător act normativ în materie a fost *Legea nr. 213 din 17 noiembrie 1998 privind bunurile proprietate publică*[2], rămasă încă în vigoare, dar cu multe texte abrogate prin Legea nr. 71/2011, care constituia *reglementarea unitară*, dezvoltătoare a principiilor constituționale, aplicabilă proprietății publice a statului şi a unităților administrativ-teritoriale.

Pentru prima dată însă în sistemul dreptului civil român, legea civilă fundamentală a țării conține *o reglementare completă*, chiar dacă numai uneori de principiu, *a dreptului de proprietate publică*. Într-adevăr, după ce art. 552 precizează că în dreptul nostru civil proprietatea este publică şi privată, Titlul VI al Cărții a III-a a noului Cod civil – „Despre bunuri" – este consacrat dreptului de proprietate publică. Primul capitol al acestui titlu, intitulat „Dispoziții generale", defineşte şi reglementează regimul juridic al dreptului de proprietate publică, modurile sale de dobândire şi de apărare; cel de-al doilea capitol al aceluiaşi titlu stabileşte modul de exercitare a dreptului de proprietate publică prin drepturile reale ce îi corespund şi regimul juridic al acestor drepturi, inclusiv apărarea lor. Acesta este şi *planul nostru de studiu* în materie, cu excepția apărării sale şi a drepturilor reale corespunzătoare, care va fi analizată la capitolul consacrat apărării dreptului de proprietate.

## *Secțiunea a 2-a. Definiția dreptului de proprietate publică. Subiectele, conținutul şi obiectul său*

**177. Precizări preliminare.** Până la intrarea în vigoare a noului Cod civil, atât în dispozițiile constituționale, cât şi în diferite acte normative care interesează materia au fost folosite două noțiuni: *domeniul public* şi *proprietatea publică*. Deşi s-ar putea susține că ele sunt echivalente[3], am arătat în cartea noastră anterioară consacrată drepturilor reale că *noțiunea de domeniu public nu face altceva decât să determine bunurile care fac obiectul proprietății publice*[4].

[1] M. Of. nr. 535 din 15 iunie 2004.

[2] Titlul legii este dat, în prezent, de art. 89 din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a noului Cod civil.

[3] A se vedea C. Bîrsan, *op. cit.* (2008), p. 100; în acelaşi sens, E. Chelaru, *op. cit.* (2009), p. 66.

[4] *Ibidem*.

Cum s-a spus, domeniul public este *un ansamblu de bunuri*, iar proprietatea publică nu este altceva decât *dreptul ce poartă asupra acestor bunuri*[1].

Din acest punct de vedere, este de reţinut că, sub denumirea sa *definiţia dreptului de proprietate publică*, art. 858 NCC dispune că acesta este dreptul de proprietate ce aparţine statului sau unei unităţi administrativ-teritoriale asupra bunurilor care, *prin natura lor sau prin declaraţia legii, sunt de uz ori de interes public*, cu condiţia să fie dobândite prin unul dintre modurile prevăzute de lege. În primul său alineat, art. 859 NCC determină bunurile ce pot forma *obiectul exclusiv al proprietăţii publice*, pentru ca, în al doilea alineat al său, să precizeze că celelalte bunuri care aparţin statului ori unităţilor sale administrativ-teritoriale fac parte, după caz, *din domeniul public* ori *din domeniul privat* al acestora, cu aceeaşi precizare: să fi fost dobândite, la rândul lor, prin unul dintre modurile prevăzute de lege.

Aşadar, dreptul subiectiv este dreptul de proprietate publică ce are ca *titulari* statul sau unităţile sale administrativ-teritoriale. *Obiectul* acestui drept este dat de *domeniul public*, format din *totalitatea bunurilor, determinate potrivit unor criterii legale*, ce aparţin subiectelor amintite[2].

Noţiunea de *domeniu public* şi chiar de *domenialitate*[3], amintită de unii autori, are mai degrabă o anumită conotaţie de ordin istoric. Într-adevăr, urmare a revoluţiilor burgheze din ţările europene care au avut loc în secolele XVII-XVIII, bunurile care în orânduirea feudală aparţineau coroanei sau prinţului, alcătuind *domeniul* acestuia, *au fost trecute în proprietatea naţiunii, constituind domeniul public al statului*, expresie a naţiunii. În prezent, astfel cum este ea utilizată în unele acte normative, credem că această noţiune evocă ideea de *totalitate de bunuri ce aparţin subiectelor de drept public* determinate ca atare de lege: statul şi unităţile administrativ-teritoriale[4].

De altfel, în literatura noastră juridică s-a arătat că bunurile mobile sau imobile ce aparţin statului şi unităţilor sale administrativ-teritoriale, fie că sunt în proprietatea publică, fie că sunt în proprietatea privată a acestor entităţi juridice, alcătuiesc categoria juridică a *bunurilor domeniale*, noţiune care însă nu are a fi confundată cu noţiunea de patrimoniu[5]. Într-adevăr, noţiunea de patrimoniu include, pe lângă drepturile de proprietate asupra bunurilor, alte drepturi reale şi drepturi de creanţă, precum şi datoriile corespunzătoare. De altfel, art. 119 din Legea nr. 215/2001 privitoare la administraţia publică locală delimitează patrimoniul unităţilor administrativ-teritoriale, arătând că acesta se compune din bunurile mobile şi imobile ce aparţin domeniului public al unei asemenea unităţi, domeniul privat al acesteia, adică bunurile mobile şi imobile ce intră în alcătuirea domeniului lor privat, precum

---

[1] A se vedea FL.A. BAIAS, în FL.A. BAIAS, E. CHELARU, R. CONSTANTINOVICI, I. MACOVEI (coord.), *op. cit.*, p. 879.

[2] După cum a decis o curte de apel, domeniul public este un concept care individualizează o masă de bunuri cu *un regim juridic ocrotit în mod preferenţial de lege*, în timp ce *proprietatea publică se referă la dreptul subiectiv* având ca obiect bunurile ce alcătuiesc domeniul public; a se vedea C.A. Bucureşti, s. a IV-a civ., dec. nr. 305/1999, în C.P.J. 1999, Ed. Rosetti, Bucureşti, 2001, p. 106.

[3] A se vedea A. IORGOVAN, *Tratat de drept administrativ*, ed. a 2-a revăzută şi adăugită, vol. II, Ed. Nemira, Bucureşti, 1996, p. 58.

[4] A se vedea şi G.N. LUŢESCU, *op. cit.*, p. 153-154.

[5] A se vedea V. STOICA, *op. cit.* (2009), p. 170-171.

şi drepturile şi obligaţiile cu caracter patrimonial ale căror titulare sunt aceste unităţi.

Aşa după cum vom vedea în cele ce urmează, esenţial este *regimul juridic* al bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al statului ori al unităţilor sale administrativ-teritoriale şi cel al bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al acestora. Asupra bunurilor din domeniul public, statul şi unităţile administrativ-teritoriale exercită *dreptul de proprietate publică*, drept ce are un regim juridic distinct de cel de drept comun; asupra bunurilor ce alcătuiesc domeniul privat al entităţilor juridice amintite, acestea exercită *dreptul de proprietate privată*, în principiu, cu regimul juridic analizat mai sus, în capitolul consacrat acestui drept.

**178. Criteriul de determinare a bunurilor ce formează obiect al dreptului de proprietate publică.** Am văzut că, potrivit art. 858 NCC, proprietatea publică cuprinde acele bunuri care, fie prin natura lor, fie prin declaraţia legii, sunt de uz ori de interes public, cu condiţia să fi fost dobândite prin unul dintre modurile prevăzute de lege.

De asemenea, legea organică în materie, Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, dispune că domeniul public este alcătuit din bunurile prevăzute de art. 136 alin. (3) din Constituţie, revizuită, din bunurile stabilite ca atare prin anexa care face parte integrantă din lege, precum şi „din orice alte bunuri care, *potrivit legii sau prin natura lor, sunt de uz sau de interes public*" şi au fost dobândite de stat sau de unităţile sale administrativ-teritoriale prin modurile prevăzute de lege (art. 3). Rezultă, aşadar, că domeniul public cuprinde dreptul de proprietate al statului sau al unităţilor administrativ-teritoriale asupra bunurilor care, prin natura lor sau prin destinaţia legii, sunt *de uz şi de utilitate publică*[1].

De aceea, chiar înainte de adoptarea Legii nr. 213/1998, în practica jurisdicţională constituţională, cu referire la criteriile de determinare a bunurilor care formează obiect al proprietăţii publice, s-a decis că, pe de o parte, fac obiectul exclusiv al acesteia bunurile enumerate expres în art. 135 alin. (4) – în prezent art. 136 alin. (3) – din Constituţie, iar, pe de alta, cele stabilite de *alte legi* decât Constituţia, la care acelaşi text constituţional face trimitere. La rândul lor, aceste *alte legi* folosesc două metode – în realitate două criterii (n.n., C.B.) – spre a determina bunurile care formează obiectul proprietăţii publice: enumerarea unor asemenea bunuri, adică *determinarea lor prin lege*, sau *recurgerea la criteriul destinaţiei acelor bunuri*, care nu poate fi alta decât *uzul* sau *utilitatea publică*[2].

---

[1] În acest sens, într-o decizie de speţă a Curţii Supreme de Justiţie se arată că, „în principiu, toate bunurile destinate folosinţei publice fac parte din domeniul public"; a se vedea C.S.J., s. cont. adm., dec. nr. 152/1994, în Dreptul nr. 6/1995, p. 93; în acelaşi sens, pentru bunuri de interes local, a se vedea C.S.J., s. cont. adm., dec. nr. 393/1994, în Dreptul nr. 6/1995, p. 92-93.

[2] A se vedea C.C., Decizia nr. 31 din 26 mai 1993 şi Decizia nr. 33 din 26 mai 1993, în *Curtea Constituţională. Culegere de decizii 1992-1993*, p. 203-204, respectiv p. 211-212. Este de observat că în literatura noastră juridică uneori se face distincţia între bunurile de „uz public" şi bunurile de „interes public"; astfel, sunt bunuri de „uz public" acele bunuri care, prin natura lor, sunt de folosinţă generală, cum ar fi pieţele, drumurile, podurile, la care au acces toţi membrii societăţii, iar bunurile „de interes public" sunt acele bunuri care, prin natura lor, sunt destinate a fi folosite ori exploatate în cadrul unui serviciu public, pentru desfăşurarea unor activităţi care interesează întreaga societate sau o anumită colectivitate, fără a

Atât dispozițiile art. 858 NCC, cât şi cele cuprinse în alte acte normative ce interesează materia, precum şi practica jurisdicțională constituțională ne permit să determinăm criteriul de determinare a apartenenței unui bun la proprietatea publică; acesta este *criteriul destinației ori al afectațiunii bunului, uzului ori interesului public*[1]. Această destinație poate rezulta fie din *natura bunului*, fie din *declarația expresă a legii*, în sensul că un anumit bun este de uz ori de interes public.

Destinația bunului uzului ori interesului public este *condiția necesară, esențială, dar nu suficientă*, pentru ca un bun mobil sau imobil să poată forma obiectul proprietății publice; într-adevăr, *numai un bun care a intrat în proprietatea publică a statului ori a unităților sale administrativ-teritoriale prin unul dintre modurile prevăzute de lege pentru dobândirea acestui drept* va avea calitatea în discuție.

Aşa cum vom vedea imediat, art. 863 NCC reglementează modurile specifice de dobândire a dreptului de proprietate publică, acestea fiind *modurile prevăzute de lege*. În acelaşi timp, art. 554 alin. (1) NCC, intitulat *proprietatea publică*, prevede că aceasta aparține statului şi unităților sale administrativ-teritoriale asupra bunurilor care, prin natura lor ori prin declarația legii, sunt de uz sau de interes public, *însă numai dacă au fost legal dobândite de aceste entități juridice*. Aceasta, deoarece legile speciale au putut sau pot să constituie un *temei juridic* pentru dobândirea dreptului de proprietate publică asupra unor categorii de bunuri. Spre exemplu, art. 6 alin. (1) din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică dispune că fac parte din domeniul public sau privat al statului sau al unităților sale administrativ-teritoriale – pe noi interesându-ne aici numai bunurile ce pot intra în domeniul public al acestor subiecte de drept – bunurile dobândite de stat în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, *dacă au intrat în proprietatea statului în temeiul unui titlu valabil*, cu respectarea Constituției, a tratatelor internaționale la care România este parte şi a legilor în vigoare la data preluării lor de către stat[2].

Acele bunuri care au fost preluate de stat fără titlu valabil, inclusiv cele obținute prin vicierea consimțământului celui de la care au fost trecute în proprietatea statului, pot fi revendicate de către foştii proprietari ori de succesorii acestora, dacă nu fac obiectul unor legi speciale de reparație; valabilitatea titlului are a fi stabilită de instanța de judecată competentă [art. 6 alin. (2) şi (3) din Legea nr. 213/1998].

**179. Definiția dreptului de proprietate publică.** Plecând de la dispozițiile art. 858 NCC şi pe baza criteriului care credem că trebuie avut în vedere pentru determinarea cuprinsului domeniului public şi, pe cale de consecință, a însuşi

---

avea acces la folosința lor concretă şi nemijlocită orice persoană sau toate persoanele, cum sunt dotările tehnico-edilitare, clădirile şcolilor şi spitalelor, teatrele, muzeele statului etc.; a se vedea L. Pop, L.M. Harosa, *op. cit.*, p. 25; în acelaşi sens, a se vedea V. Stoica, *op. cit.* (2009), p. 172. De asemenea, cu privire la criteriile cuprinderii unui bun în domeniul public, în practica judiciară s-a decis că apartenența unui teren, calificat ca fiind „loc de joacă pentru copii", în întregime la domeniul public, cu consecințele juridice ce ar rezulta din aceasta, ar putea fi acceptată doar atunci când, prin felul şi măsura în care este amenajat, conjugate cu destinația şi uzul său obişnuite, apare ca neîndoielnică o atare situație a acelui teren; a se vedea C.A. Cluj, dec. civ. nr. 1733 din 31 septembrie 2001, în C.J. nr. 1/2003, p. 80.

[1] A se vedea V. Stoica, *op. cit.* (2009), p. 172.

[2] Privitor la noțiunea de titlu valabil prevăzută de acest text, a se vedea Fl. Baias, B. Dumitrache, M. Nicolae, *Regimul juridic al imobilelor preluate abuziv. Legea nr. 10/2001 comentată şi adnotată*, vol. I, Ed. Rosetti, Bucureşti, 2001, p. 69-91.

dreptului de proprietate publică asupra acestuia, dreptul de proprietate publică poate fi definit ca fiind *acel drept subiectiv de proprietate ce aparține statului sau unităților sale administrativ-teritoriale asupra bunurilor care, fie prin natura lor, fie printr-o dispoziție specială a legii, sunt de uz și de utilitate publică*, cu condiția ca acestea să fi fost dobândite prin unul dintre modurile prevăzute de lege.

**180.** În primul rând, după cum se poate lesne observa, definiția pe care am încercat a o da dreptului de proprietate publică nu se îndepărtează de cea dată de art. 858 NCC; de altfel, s-a observat că definiția legală a dreptului de proprietate publică este „formulată într-o manieră doctrinară"[1]. În al doilea rând, în definiția dată nu am pus accentul pe atributele dreptului de proprietate – posesia, folosința și dispoziția –, atribute pe care orice titular al dreptului le exercită asupra bunurilor care formează obiectul acestuia[2].

Nu am făcut-o în mod deliberat, deoarece considerăm că în cazul proprietății publice atributele dreptului de proprietate sunt exercitate, în esență, în condiții specifice.

Mai întâi, nu împărtăşim opinia exprimată în doctrina mai veche[3], potrivit cu care asupra bunurilor din domeniul public nu se regăseşte exercițiul prerogativelor conferite de dreptul de proprietate, pentru că ele servesc *folosinței publice*, pentru că bunurile din domeniul public nu se pot înstrăina, fiind inalienabile, şi pentru că, în principiu, ele nu produc niciun venit; că, aşa fiind, titularul domeniului public nu ar avea decât un drept „de conservare şi supraveghere a bunurilor afectate folosinței publice".

De altfel, am arătat că art. 555 NCC dispune că proprietatea privată este dreptul titularului de a poseda, folosi şi dispune de un bun în mod exclusiv, absolut şi perpetuu, în limitele prevăzute de lege, iar potrivit art. 554 alin. (2) NCC, dacă prin lege nu se prevede altfel, dispozițiile aplicabile dreptului de proprietate privată se aplică şi dreptului de proprietate publică, însă numai în măsura în care sunt compatibile cu acest drept[4].

De aceea, considerăm îndreptățită afirmația potrivit cu care exercițiul prerogativelor dreptului de proprietate se regăseşte, într-o formă specifică, chiar şi în cazul proprietății publice[5].

În al doilea rând, astfel cum am arătat cu un alt prilej, alături de alți autori, referitor la *aceeaşi problemă* şi *pe aceeaşi linie de gândire* mai sus exprimată, am considerat că se poate distinge între bunurile proprietate publică prin natura lor şi cele aflate în proprietate publică prin destinația legii.

În privința bunurilor aflate în domeniul public *prin natura lor*, adesea statul nu se poate spune că le posedă, le stăpâneşte în mod direct şi nemijlocit, pentru că multe dintre ele sunt în folosință publică: parcurile naționale, drumurile naționale,

---

[1] A se vedea FL.A. BAIAS, *op. cit.* (2012), p. 875.

[2] În sens contrar, a se vedea FL.A. BAIAS, *op. cit.* (2012), p. 876-877.

[3] A se vedea G.N. LUȚESCU, *op. cit.*, p. 166-167.

[4] Ca simplă observație de ordin istoric, amintim că art. 2 din Legea nr. 213/1998, text abrogat însă expres prin art. 89 din Legea nr. 71/2011 privind punerea în aplicare a noului Cod civil, prevedea că statul sau unitățile administrativ-teritoriale exercită posesia, folosința şi dispoziția asupra bunurilor care alcătuiesc domeniul public, în limitele legii.

[5] A se vedea C. OPRIŞAN, *loc. cit.*, p. 7.

canalele navigabile, digurile de apărare împotriva inundaţiilor etc. Nu este mai puţin adevărat că statul poate concesiona asemenea bunuri şi obţine, astfel, venituri din exploatarea lor. Aceasta nu infirmă însă principiul mai sus expus. Sau este limpede că statul nu poate să posede spaţiul aerian, dar veghează, prin organele sale specializate, la respectarea lui pe ideea de suveranitate, după cum, potrivit reglementărilor interne şi internaţionale, ar putea obţine venituri prin acordarea autorizaţiilor de survolare. Asemănător se poate raţiona şi pentru apele de suprafaţă, apele subterane sau apele maritime interioare.

Cu referire la bunurile proprietate publică *prin destinaţia legii*, considerăm că, de asemenea, problema pusă în discuţie poate fi nuanţată. Într-adevăr, asemenea bunuri, de regulă, pot fi atât proprietate privată, cât şi proprietate publică. Dacă sunt proprietate publică, ele sunt destinate, cel mai adesea, folosinţei publice sau punerii în valoare pentru public: o colecţie de artă, o colecţie numismatică, alte obiecte aflate în muzee pe plan central sau judeţean.

În privinţa unor asemenea bunuri, credem că statul sau unităţile administrativ-teritoriale exercită atributul posesiei, chiar şi pe cel al folosinţei, pentru că se pot percepe – spre exemplu – taxe de la vizitatori, iar „folosinţa" publică apare adeseori ca pur intelectuală, ca o delectare a spiritului.

Alteori, legiuitorul le-a declarat ca fiind proprietate publică din raţiuni care pot ţine de buna funcţionare a organelor statului, prin asigurarea, spre exemplu, a unor spaţii corespunzătoare de locuit conducătorilor acestora, de un anumit nivel, sau pentru activităţi de reprezentare şi protocol. Este situaţia *locuinţelor de protocol* care, spre exemplu, pe temeiul art. 57 din Legea nr. 114/1996 a locuinţei, republicată, *sunt proprietate publică a statului*, administrate de Regia Autonomă „Administraţia Patrimoniului Protocolului de Stat", care asigură evidenţa, întreţinerea, repararea şi conservarea acestora, precum şi încasarea chiriei, dar sunt destinate a fi folosite de către înalţi demnitari ai statului ca reşedinţe oficiale, în condiţiile prevăzute de aceeaşi lege (art. 58)[1].

Ca o concluzie la discuţia pe care am făcut-o, vom reţine o decizie a Curţii Constituţionale în care s-a statuat în chip judicios în sensul că regimul juridic general al proprietăţii, publică sau privată, vizează, ca esenţă, cele trei elemente ale dreptului de proprietate: posesia, folosinţa şi dispoziţia[2].

Jurisdicţia constituţională nu a voit să pună astfel semnul egalităţii între regimul juridic al proprietăţii publice şi cel al proprietăţii private, ci a voit să exprime o idee fundamentală: oricare ar fi forma proprietăţii, pe conţinut vom găsi *întotdeauna* exerciţiul celor trei atribute, chiar dacă acesta se va face în modalităţi specifice.

**181. Subiectele dreptului de proprietate publică.** Din dispoziţiile constituţionale şi ale altor acte normative care interesează materia, din prevederile art. 858 NCC, cât şi din definiţia pe care am dat-o dreptului de proprietate publică rezultă că subiectele acestui drept sunt *statul – asupra bunurilor din domeniul public de interes naţional – şi unităţile administrativ-teritoriale* (comuna, oraşul, municipiul, jude-

[1] Am arătat mai sus (a se vedea nr. 120) că, potrivit art. 2 lit. g) din Legea nr. 114/1996, modificată şi republicată, prin locuinţă de protocol se înţelege acea locuinţă destinată utilizării de către persoanele care sunt alese sau numite în unele funcţii sau demnităţi publice, exclusiv pe durata exercitării acestora.

[2] A se vedea Decizia nr. 4/1992 (M. Of. nr. 182 din 30 iulie 1992).

tul) – *asupra bunurilor din domeniul public de interes local. Niciun alt subiect de drept public sau de drept privat nu poate fi titular al dreptului de proprietate asupra bunurilor din domeniul public.* Este o idee care trebuie subliniată *spre a se evita orice confuzie.* Împrejurarea că *persoane juridice de drept public primesc, în administrare*, bunuri din domeniul public sau că altor persoane juridice le sunt concesionate asemenea bunuri nu trebuie să ne ducă la o altă concluzie[1].

Cu privire la dispozițiile constituționale aplicabile noțiunii puse în discuție, sunt de reținut anumite deosebiri[2] între prevederile cuprinse în Constituția din anul 1991 și forma ei revizuită din anul 2003. Astfel, art. 135 alin. (4) din Constituția originară prevedea că „Bogățiile de orice natură ale subsolului, căile de comunicație, spațiul aerian, apele cu potențial energetic valorificabil și acelea ce pot fi folosite în interes public, plajele, marea teritorială, resursele naturale ale zonei economice și ale platoului continental, precum și alte bunuri stabilite de lege, fac obiectul exclusiv al proprietății publice". În prezent, urmare a modificării și revizuirii constituționale din anul 2003, art. 136 alin. (3) din Constituție dispune că „Bogățiile de interes public ale subsolului, spațiul aerian, apele cu potențial energetic valorificabil, de interes național, plajele, marea teritorială, resursele naturale ale zonei economice și ale platoului continental, precum și alte bunuri stabilite de legea organică, fac obiectul exclusiv al proprietății publice".

Se poate observa că noul text constituțional include în categoria bunurilor ce fac *obiect exclusiv* al proprietății publice *numai bogățiile de interes public ale subsolului*, iar nu bogățiile *de orice natură ale subsolului*, cum prevedea fostul art. 135 alin. (4) din Constituția originară. De asemenea, potrivit noii prevederi constituționale în materie, *numai apele cu potențial energetic valorificabil, de interes național*, constituie obiect exclusiv al proprietății publice, spre deosebire de reglementarea anterioară, care includea în această categorie de proprietate *toate apele cu potențial energetic valorificabil și acelea ce puteau fi folosite în interes public*, iar *căile de comunicații* nu mai sunt enumerate printre bunurile ce pot face obiect exclusiv al proprietății publice.

Deosebirile constituționale evocate nu sunt întâmplătoare; noile prevederi reflectă concepția mai largă a constituantului român *privitoare la dezvoltarea proprietății private*, nu a celei publice. Într-adevăr, este de conceput trecerea unor căi de comunicație în proprietate privată, după cum pot forma obiect al acestei proprietăți orice bogății ale subsolului *ce nu sunt de interes public* ori apele cu potențial energetic valorificabil de interes local sau cele care nu prezintă un asemenea interes.

Este rațiunea pentru care, credem noi, determinând obiectul exclusiv al dreptului de proprietate publică, art. 859 alin. (1) NCC reia *in terminis* dispozițiile art. 136 alin. (3) din Constituție.

În orice caz, *bunurile ce formează exclusiv obiect al proprietății publice* sunt, în primul rând, cele enumerate de dispozițiile art. 136 alin. (3) din Constituția revizuită și de art. 859 alin. (1) NCC, la care pot fi adăugate, *prin lege organică*, alte categorii de bunuri. De altfel, potrivit art. 73 alin. (3) din Constituție, printre alte multiple

[1] În sens contrar, a se vedea J. Manoliu, Gh. Durac, *Drept civil. Drepturile reale principale*, Ed. Fundației „Chemarea", Iași, 1994, p. 48-49.

[2] Cu privire la aceste deosebiri, a se vedea și E. Chelaru, *op. cit.*, p. 60-61; privitor la interpretarea dispozițiilor art. 136 alin. (3) din Constituție, a se vedea V. Stoica, *op. cit.*, vol. I, p. 417-419.

domenii de reglementare ale legii organice, este cuprins şi „regimul general al proprietăţii şi al moştenirii" [lit. m) din acest text]. De asemenea, deşi textul constituţional nu prevede aceasta în mod expres, bunurile enumerate de art. 136 alin. (3) din Constituţie pot forma numai obiectul dreptului de proprietate publică *a statului, nu* şi al dreptului de proprietate publică ce are ca titular *unităţile administrativ-teritoriale*. Acestea din urmă pot fi titulare ale dreptului de proprietate publică numai asupra acelor bunuri în privinţa cărora, în temeiul unei legi organice, li se recunoaşte calitatea de proprietar[1]. Aceste subiecte de drept dobândesc, la rândul lor, *un drept real propriu de administrare sau de concesiune* asupra bunurilor astfel primite, care nu se confundă cu dreptul de proprietate, ci reprezintă *o modalitate specifică de exercitare a dreptului de proprietate publică*, în condiţiile art. 866 şi urm. NCC.

**182. Bunurile care formează obiectul proprietăţii publice.** Prin aplicarea criteriului amintit mai sus, anume natura bunurilor sau destinaţia acestora stabilită de lege, precum şi prin raportare la dispoziţiile constituţionale, ale noului Cod civil şi ale altor legi în materie, putem determina *bunurile* asupra cărora subiectele dreptului de proprietate publică exercită acest drept.

Deşi suntem în prezenţa unor dispoziţii legale adoptate anterior modificărilor constituţionale în materie din anul 2003, trebuie să reţinem că, potrivit art. 3 alin. (1) din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, domeniul public este alcătuit din bunurile prevăzute de art. 135 alin. (4) – în prezent art. 136 alin. (3) – din Constituţie, din cele stabilite prin anexa care face parte integrantă din lege şi din orice alte bunuri care, potrivit legii sau prin natura lor, sunt de uz sau de interes public şi sunt dobândite de stat sau de unităţile administrativ-teritoriale prin modurile prevăzute de lege.

Anexa de care vorbeşte art. 3 din Legea nr. 213/1998 cuprinde *liste separate de bunuri* care fac parte din domeniul public al statului (I), din domeniul public judeţean (II) şi din domeniul public local (III), acesta din urmă aparţinând comunelor, oraşelor şi municipiilor[2].

În anexă sunt enumerate bunurile prevăzute de Constituţia din 1991, bunuri cuprinse în unele reglementări speciale, precum şi alte categorii de bunuri. Oricum, enumerarea din anexă privitoare la bunurile din domeniul public, de interes naţional, judeţean sau local, nu poate fi exhaustivă, ci numai exemplificativă, oricât de cuprinzătoare ar fi ea.

Mai mult, în termen de 9 luni de la data intrării în vigoare a Legii nr. 213/1998, toate bunurile aparţinând domeniului public au fost supuse inventarierii; această obligaţie a fost impusă de lege atât statului, cât şi unităţilor sale administrativ-teritoriale, după procedura prevăzută de art. 19-21 din Legea nr. 213/1998, precum şi de Norme metodologice adoptate în baza acestor dispoziţii. De asemenea, art. 122 din Legea administraţiei publice locale nr. 215/2001 dispune că toate bunurile ce aparţin unităţilor administrativ-teritoriale, deci şi cele din domeniul public al acesto-

[1] A se vedea E. Chelaru, *op. cit.*, p. 61; V. Stoica, *op. cit.*, vol. I, p. 419.

[2] Aceste liste au fost modificate succesiv prin mai multe ordonanţe de urgenţă ale Guvernului, cât şi prin Legea nr. 241/2003 pentru modificarea anexei la Legea nr. 213/1998.

ra, sunt supuse inventarierii anuale. În orice caz, după cum s-a observat[1], înscrierea unui bun într-un asemenea inventar face să se prezume apartenența bunului respectiv la domeniul public al entității juridice titulare a acestui domeniu.

Am arătat mai sus că, la rândul său, art. 859 NCC determină obiectul proprietății publice, delimitând-o de domeniul privat. Am văzut că, reluând dispozițiile art. 136 alin. (3) din Constituție, art. 859 alin. (1) precizează care sunt *bunurile obiect exclusiv al proprietății publice*, respectiv bogățiile de interes public ale subsolului, spațiul aerian, apele cu potențial energetic valorificabil, de interes național, plajele, marea teritorială, resursele naturale ale platoului continental, *precum şi alte bunuri stabilite prin lege organică*. Cel de-al doilea alineat al aceluiaşi text dispune că celelalte bunuri, care aparțin statului ori unităților sale administrativ-teritoriale, fac parte, după caz, din domeniul public sau din domeniul privat al acestora, însă numai dacă au fost dobândite, la rândul lor, prin unul dintre mijloacele prevăzute de lege[2].

**183.** Din cele mai sus arătate putem să tragem mai multe concluzii.

O primă concluzie este aceea că există bunuri care fac parte *exclusiv* din domeniul public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, după caz. Acestea sunt bunurile prevăzute de art. 136 alin. (3) din Constituție, pentru domeniul public al statului, şi bunurile prevăzute ca aparținând acestuia sau unităților administrativ-teritoriale *prin legi organice*[3].

O a doua concluzie este aceea că, în măsura în care anumite bunuri nu fac parte exclusiv din domeniul public, *ele se pot regăsi atât în cadrul acestuia, cât şi în domeniul privat*, care poate avea ca titular statul sau unitățile sale administrativ-teritoriale. De asemenea, ele pot fi şi în proprietate privată, aparținând oricărui alt subiect de drept, în condițiile legii.

Aşa fiind, se impune şi o a treia concluzie, de ordin general, în sensul că, spre a vedea în ce măsură unui bun, care nu este *exclusiv* proprietate publică şi cu privire la care nu există nicio dispoziție legală prin care să fie declarat ca atare, urmează a i se aplica criteriul general în materie oferit de lege, anume acel bun să fie, prin natura lui, de uz şi de utilitate publică.

Totuşi, pentru ca un bun să fie în proprietate publică, mai trebuie îndeplinită o condiție, anume el să fi intrat în proprietatea statului *cu respectarea prevederilor legale privitoare la dobândirea bunului în cauză, în vigoare* la data când aceasta a avut loc. După cum s-a observat, simpla existență a unui bun în patrimoniul statului sau al unității administrativ-teritoriale nu este de natură să conducă, în mod automat, la concluzia că acel bun aparține domeniului public, chiar prin aplicarea crite-

[1] A se vedea V. Stoica, *op. cit.* (2009), p. 173.

[2] Cu privire la obiectul dreptului de proprietate publică, a se vedea Fl.A. Baias, Comentariu la art. 859 NCC, *op. cit.* (2012), p. 878-880.

[3] A se vedea, printre alte numeroase exemple, multe deja amintite, O.U.G. nr. 105/2001 privind frontiera de stat a României (M. Of. nr. 352 din 30 iunie 2001), aprobată prin Legea nr. 243/2002 (M. Of. 302 din 8 mai 2002), care, după ce în art. 4 determină fâşia de protecție a frontierei de stat, dispune, la art. 7, că aceasta face parte din domeniul public de interes național, care se administrează de către Ministerul de Interne, prin Poliția de Frontieră Română.

riilor cunoscute, cu excepția bunurilor prevăzute de art. 136 alin. (3) din Constituție, care fac *exclusiv obiectul proprietății publice*[1].

În aplicarea acestui principiu, cu referire la terenuri agricole, în practica judecătorească s-a decis în sensul că, în măsura în care un asemenea teren a fost preluat de stat cu nerespectarea dispozițiilor legale privitoare la modul de efectuare a schimburilor de terenuri, în vigoare la data când operațiunea juridică a avut loc, statul nu a dobândit dreptul de proprietate asupra acelui bun, ci este un simplu detentor precar, cu toate consecințele juridice care decurg din această situație[2].

**184. Delimitări față de alte noțiuni.** După ce am încercat a evidenția criteriile potrivit cărora poate fi stabilită apartenența unui bun la proprietatea publică, am dat definiția acesteia şi am văzut, în principiu, concret din ce bunuri se compune ea, ni se pare util a discuta o altă problemă, anume aceea a *delimitării noțiunii de proprietate publică de alte noțiuni utilizate în legislația noastră*.

Într-adevăr, acte normative adoptate după anul 1990 în diverse materii, cum ar fi regimul juridic al pădurilor, cel al apelor, al arhivelor naționale, al protecției bunurilor din patrimoniul cultural şi altele, folosesc noțiuni care ni se pare că necesită anumite precizări, prin raportare atât la criteriile de stabilire a bunurilor care pot forma obiect al proprietății publice, cât şi la determinarea concretă a acestor categorii de bunuri.

Bunăoară, potrivit art. 1 din Legea Arhivelor Naționale[3], *constituie izvoare istorice ce alcătuiesc Fondul Arhivistic Național al României* documentele create de-a lungul timpului de către organele de stat, organizațiile publice sau private economice, sociale, culturale, militare şi religioase, de către persoane fizice autorizate, profesionişti care îşi desfăşoară activitatea în baza unei legi speciale şi persoane fizice.

Administrarea, supravegherea şi protecția specială a documentelor care fac parte din Fondul Arhivistic Național al României se realizează de către un organism public de specialitate, *Arhivele Naționale*.

Persoanele fizice şi persoanele juridice creatoare şi deținătoare de documente care fac parte din Fondul Arhivistic Național al României răspund de evidența, inventarierea, selecționarea, păstrarea şi folosirea acestor documente, în condițiile prevăzute de Legea Arhivelor Naționale (art. 4).

De asemenea, Codul silvic din anul 2008 dispune că totalitatea pădurilor, a terenurilor destinate împăduririi, a celor care servesc nevoilor de cultură, producție sau amenajare silvică, a iazurilor, a albiilor pâraielor, a altor terenuri cu destinație forestieră şi neproductive, cuprinse în amenajările silvice la data de 1 ianuarie 1990 sau incluse în acestea ulterior în condițiile legii, *constituie, indiferent de natura dreptului de proprietate, fondul forestier național* [art. 1 alin. (1)].

Acest fond este supus *regimului silvic*, astfel cum acesta este determinat prin dispozițiile Codului silvic.

Administrarea fondului forestier proprietate publică a statului se face prin Regia Națională a Pădurilor – Romsilva, *ca regie autonomă de interes național*, aflată sub

---

[1] A se vedea E. CHELARU, *op. cit.*, p. 40.

[2] A se vedea C.S.J., s. cont. adm., dec. nr. 232/1994, în Dreptul nr. 1/1995, p. 94.

[3] Legea nr. 16 din 2 aprilie 1996 (republicată în M. Of. nr. 293 din 22 aprilie 2014).

autoritatea statului prin autoritatea publică centrală care răspunde de silvicultură [art. 11 alin. (1) C. silvic], iar fondul forestier proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale este *administrat de ocoale silvice private*, care funcționează ca regii autonome de interes local cu specific silvic sau pe bază de contracte încheiate cu ocoalele silvice din cadrul Regiei Naționale a Pădurilor – Romsilva (art. 12 din același cod).

Cât privește *fondul forestier proprietate privată aparținând persoanelor fizice și juridice*, Codul silvic dispune că acesta este administrat prin ocoale silvice private, care funcționează similar asociațiilor și fundațiilor sau pe temeiul unor contracte de administrare încheiate cu alte ocoale silvice (art. 13).

În privința *apelor*, art. 1 alin. (2) din Legea apelor nr. 107 din 25 septembrie 1996, astfel cum a fost modificată și completată prin Legea nr. 310 din 28 iunie 2004[1], precum și prin alte acte normative subsecvente, dispune că acestea *fac parte din domeniul public al statului*, iar cunoașterea, protecția, punerea în valoare și utilizarea durabilă a resurselor de apă sunt acțiuni de interes general. Mai mult, în același text se precizează că apa nu este un produs comercial oarecare, ci *este un patrimoniu natural, ce trebuie protejat, tratat și apărat ca atare* [art. 1 alin. ($1^1$) din lege].

În redactarea actuală, art. 4 alin. (1) din Legea apelor dispune că resursele de apă, de suprafață și subterane *sunt monopol natural de interes strategic*, iar stabilirea regimului de folosire a resurselor de apă, *indiferent de forma de proprietate*, este un drept exclusiv al Guvernului României, exercitat prin autoritatea publică centrală din domeniul apelor, iar apele din domeniul public se dau în administrarea Regiei Autonome „Apele Române”, de către ministerul de resort [art. 4 alin. (2)]. Dacă este vorba despre căi navigabile, reglementarea navigației și a activităților conexe acesteia se face de către autoritatea publică centrală din domeniul transporturilor, prin unități de profil [art. 4 alin. (3)].

De asemenea, am arătat mai sus că prin Legea nr. 182 din 25 octombrie 2000 privind protejarea patrimoniului cultural național mobil se instituie *un regim juridic unitar pentru bunurile din patrimoniul cultural național mobil, ca parte a patrimoniului cultural național*, bunuri care, *indiferent de regimul de proprietate*, sunt supuse reglementărilor specifice de protejare a acestora (art. 1 din lege).

Existența Fondului Arhivistic Național, a fondului forestier național, a apelor care fac parte integrantă din domeniul public, a bunurilor mobile și imobile cuprinse în patrimoniul cultural național al României este de natură să ne conducă la concluzia că *toate asemenea bunuri fac parte din domeniul public al statului ori al unităților administrativ-teritoriale*?

Răspunsul nostru este *categoric negativ*.

Aceste fonduri sunt alcătuite – astfel cum actele normative organice în materie o arată – din *bunuri supuse unui anumit regim juridic* privitor la păstrarea, conservarea, gospodărirea și administrarea lor, *indiferent de titularul dreptului de proprietate. Impunerea unor asemenea obligații prin lege nu este de natură a schimba forma dreptului de proprietate privitoare la asemenea bunuri.* Ele pot fi în *proprietate publică sau privată, după criteriile pe care le-am analizat.*

[1] M. Of. nr. 584 din 30 iunie 2004.

Iată de ce nu credem că ar exista *un domeniu public lato sensu*, care să cuprindă toate bunurile care, proprietate publică sau privată, prin natura lor sau în temeiul unei dispoziţii speciale a legii, trebuie păstrate şi transmise generaţiilor viitoare, şi *un domeniu public stricto sensu*, care are ca obiect bunurile proprietate publică a statului şi a unităţilor administrativ-teritoriale[1].

**185. Delimitarea domeniului public de interes naţional de cel de interes local.** Încă înainte de intrarea în vigoare a noului Cod civil, actele normative privitoare la domeniul public delimitau proprietatea publică a statului de cea a unităţilor administrativ-teritoriale. Astfel, potrivit art. 3 alin. (2) din Legea nr. 213/1998, domeniul public al statului este alcătuit din bunurile prevăzute de art. 135 alin. (4) – în prezent art. 136 alin. (3) – din Constituţie, din cele stabilite prin lista anexă cuprinzând unele bunuri care alcătuiesc domeniul public al statului şi al unităţilor administrativ-teritoriale de la pct. I, precum şi din alte *bunuri de uz sau de interes public naţional, declarate ca atare prin lege.*

Domeniul public al unităţilor administrativ-teritoriale se compune, dacă este vorba despre cel ce aparţine judeţelor, din bunurile enumerate la pct. II în lista anexă la Legea nr. 213/1998 şi din alte bunuri de uz sau de interes judeţean, declarate ca atare prin hotărâre a consiliului local, dacă nu sunt declarate prin lege bunuri de uz sau de interes public naţional.

La rândul lui, domeniul public al comunelor, al oraşelor şi al municipiilor cuprinde bunurile prevăzute la pct. III din anexa amintită şi din alte bunuri de uz sau de interes public local[2], declarate ca atare prin hotărâre a consiliului local, *dacă nu sunt declarate prin lege bunuri de uz sau de interese public naţional ori judeţean.*

De asemenea, în privinţa terenurilor, art. 4 alin. (2) din Legea fondului funciar nr. 18/1991 dispune că, în măsura în care acestea fac parte din domeniul public naţional, proprietatea asupra lor aparţine statului, în regim de drept public, iar dacă fac parte din domeniul public „de interes local", proprietatea asupra lor aparţine, tot în regim de drept public, comunelor, oraşelor, municipiilor sau judeţelor.

Precizăm că aceste reglementări au rămas în vigoare şi sub regimul noului Cod civil, completând dispoziţiile acestuia în materie.

La rândul său, noul Cod civil dispune în art. 860 alin. (1) că bunurile proprietate publică fac parte din domeniul public naţional, judeţean sau, după caz, local. Chiar dacă prevederea amintită nu arată cine sunt titularii acestor categorii ale domeniului public, ea are a fi citită în lumina dispoziţiilor art. 3 alin. (2)-(4) din Legea nr. 213/1998, potrivit cu care domeniul public de interes naţional aparţine statului, cel de interes judeţean are ca titular înseşi judeţele, iar domeniul public de interes

[1] Pentru un punct de vedere contrar, a se vedea A. IORGOVAN, *op. cit.*, p. 57; L. GIURGIU, *loc. cit.*, p. 40-42; L. POP, *op. cit.*, p. 59-60.

[2] În practica supremei instanţe s-a decis că este nelegală includerea în domeniul public local a unor terenuri pentru care nu s-a justificat utilitatea publică în sensul dispoziţiilor cuprinse în art. 3 alin. (3) din Legea nr. 213/1998, terenuri ce constituie obiect al unor cereri de constituire a dreptului de proprietate în baza Legii fondului funciar nr. 18/1991, republicată, pentru care solicitanţii au dovedit vocaţia la reconstituirea dreptului lor de proprietate pe vechiul amplasament; a se vedea I.C.C.J., s. cont. adm. şi fisc., dec. nr. 4016 din 15 noiembrie 2006, redată de G.V. BÎRSAN, L. SÂRBU, B. GEORGESCU, în *Jurisprudenţa Secţiei de contencios administrativ şi fiscal pe anul 2006, Semestrul II*, Ed. Hamangiu, Bucureşti, 2007, p. 105.

local aparține comunelor, orașelor și municipiilor[1]. Cât privește delimitarea între domeniul public național, cel județean și cel local, art. 860 alin. (2) NCC dispune că aceasta se face „în condițiile legii", adică potrivit prevederilor reglementărilor cuprinse în legile organice aplicabile în materie, respectiv pentru terenuri Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, iar pentru celelalte categorii de bunuri Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, precum și Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale.

Cât privește *criteriul de determinare* între apartenența la domeniul public de interes național ori la cel de interes local, prin includerea, în această ultimă categorie, și a județelor, textele de lege evocate mai sus, respectiv art. 4 din Legea nr. 18/1991 și art. 3 din Legea nr. 213/1998, dispun că acesta este dat de *interesul* privitor la domeniul public în discuție: domeniul public de interes național aparține statului, cel de interes local aparține unităților administrativ-teritoriale. În caz de litigiu privitor la apartenența unui bun la domeniul public de interes național ori de interes local, va decide instanța de judecată. Astfel, art. 23 din Legea nr. 213/1998 dispune că litigiile privitoare la delimitarea domeniului public al statului, al județelor, al comunelor, al orașelor sau al municipiilor sunt de competența instanței de contencios administrativ.

În sfârșit, diverse rațiuni de ordin social-economic pot conduce la schimbarea apartenenței unui bun ce face parte din unul dintre domeniile evocate în altul. Din acest punct de vedere, art. 860 NCC distinge între bunurile ce formează obiectul exclusiv al proprietății publice a statului sau a unităților administrativ-teritoriale *potrivit unei legi organice* și celelalte categorii de bunuri ce fac parte din domeniul public al acestor entități juridice. Astfel, bunurile din prima categorie, adică cele declarate de o lege organică bunuri proprietate exclusivă a statului ori a unităților sale administrativ-teritoriale, pot trece din domeniul public al statului în cel al entităților sale juridice teritoriale sau invers *numai printr-o modificare a legii organice*, lege care le-a declarat ca atare.

În toate celelalte cazuri, trecerea unui bun din domeniul public al statului în cel al unei unități administrativ-teritoriale se va face potrivit legii. Astfel, art. 9 din Legea nr. 213/1998 dispune că trecerea unui bun din domeniul public al statului în domeniul public al unei unități administrativ-teritoriale se face la cererea consiliului județean, respectiv a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, după caz, prin hotărâre a Guvernului; trecerea unui bun din domeniul public al unei unități administrativ-teritoriale în domeniul public al statului se face, la cererea Guvernului, prin hotărâre a consiliului județean, respectiv a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local.

**186. Dobândirea dreptului de proprietate publică.** Articolul 863 NCC, sub titulatura „cazurile de dobândire a dreptului de proprietate publică", dispune că acest drept se dobândește prin:

a) achiziții publice, efectuate în condițiile legii;

b) expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii;

---

[1] A se vedea M. NICOLAE, *Considerații asupra calității de subiect de drept civil a unităților administrativ-teritoriale*, în Dreptul nr. 5/2002, p. 33; FL.A. BAIAS, *op. cit.* (2012), p. 880.

c) donaţie sau legat, acceptat în condiţiile legii, dacă bunul, prin natura lui sau prin voinţa dispunătorului, devine de uz ori de interes public;

d) convenţie cu titlu oneros, dacă bunul, prin natura lui ori prin voinţa dobânditorului, devine de uz ori de interes public;

e) transferul unui bun din domeniul privat al statului în domeniul public al acestuia sau din domeniul privat al unei unităţi administrativ-teritoriale în domeniul public al acesteia, în condiţiile legii;

f) alte moduri stabilite de lege[1].

Fără a intra în amănunte, vom face numai câteva observaţii privitoare la aceste moduri de dobândire a proprietăţii publice enumerate de textul evocat. Astfel, *„achiziţia publică efectuată în condiţiile legii*" urmează a fi făcută potrivit reglementării speciale în materie, anume O.U.G. nr. 34 din 19 aprilie 2006[2]. Însă, aşa după cum s-a observat[3] cu deplin temei, achiziţia publică poate constitui un mod de dobândire a proprietăţii publice numai dacă bunurile astfel dobândite ar urma să fie de uz ori de interes public, după cum precizează art. 863 lit. c) şi d) NCC, pentru modurile de dobândire pe care aceste texte le reglementează, nu şi art. 863 lit. a); desigur, bunul respectiv urmează a intra în domeniul public de interes naţional ori de interes local, după caz.

Cât priveşte *donaţia sau legatul*, precum şi *convenţia cu titlu oneros*, acestea sunt acte juridice supuse condiţiilor de validitate prevăzute de dispoziţiile noului Cod civil în materie, la care se adaugă prevederile din legile speciale aplicabile, cum ar fi, bunăoară, cele cuprinse în Legea administraţiei publice locale nr. 215/2001, prin care se precizează modul de acceptare a donaţiilor şi legatelor. Astfel, potrivit art. 121 alin. (3) din această lege, donaţiile şi legatele cu sarcini pot fi acceptate de unităţile administrativ-teritoriale *numai* cu aprobarea consiliului local sau, după caz, a consiliului judeţean, cu votul majorităţii simple a consilierilor locali ori judeţeni, după caz; dacă o asemenea liberalitate este făcută fără sarcini, acceptarea acesteia intră în competenţa primarului unităţii administrativ-teritoriale beneficiare pe temeiul art. 62 din Legea nr. 215/2001, potrivit cu care primarul reprezintă această unitate în raporturile cu alte autorităţi publice, cu persoanele fizice ori juridice române sau străine.

În sfârşit, pentru ca bunul obiect al donaţiei ori legatului să intre în domeniul public, acesta trebuie să fie, sau prin natura lui, sau prin voinţa dispunătorului, de uz ori de interes public.

O altă observaţie se impune cu privire la art. 863 lit. e) NCC. Acest text permite ca anumite bunuri proprietate publică să fie dobândite prin *trecerea lor din proprietatea privată a statului sau a unităţilor sale administrativ-teritoriale* în proprietatea publică a aceloraşi subiecte de drept public, pe temeiul prevederilor Legii nr. 213/1998. Astfel, într-o asemenea situaţie, trecerea operează pe baza unui act juridic de drept public, anume hotărârea Guvernului, pentru bunurile aflate în proprietatea privată a statului, sau hotărârea consiliului judeţean, respectiv a Consiliului General

[1] Până la intrarea în vigoare a noului Cod civil, art. 7 din Legea nr. 213/1998, text abrogat expres prin art. 89 pct. 2 din Legea nr. 71/2011, prevedea, în principiu, aceleaşi moduri de dobândire a dreptului de proprietate publică; art. 863 NCC nu a mai preluat dobândirea acestui drept „pe cale naturală", dar a inclus dobândirea lui prin convenţie.

[2] M. Of. nr. 418 din 15 mai 2006.

[3] A se vedea FL.A. BAIAS, *op. cit.* (2012), p. 886.

al Municipiului Bucureşti ori a consiliului local, pentru cele aflate în proprietatea privată a acestora [art. 8 alin. (1) din lege].

Fiind vorba despre un act administrativ, hotărârea de trecere a bunului dintr-un domeniu în altul, *în patrimoniul aceluiaşi proprietar*, poate fi atacată, în condiţiile legii, la instanţa de contencios administrativ competentă în a cărei rază teritorială se află bunul [art. 8 alin. (2)].

Dacă bunul care urmează a fi trecut în domeniul public aparţine unor societăţi la care statul sau o unitate administrativ-teritorială, oricare ar fi aceasta – judeţ, municipiu, oraş, comună –, este acţionar, operaţiunea de trecere în domeniul public se poate face *numai cu titlu oneros şi cu acordul adunării generale a acţionarilor societăţii respective*. În lipsa acestui acord, trecerea bunurilor societăţii în domeniul public se va putea face *numai prin procedura exproprierii* pentru cauză de utilitate publică şi după o justă şi prealabilă despăgubire [art. 8 alin. (3)].

În practica jurisdicţională constituţională s-a decis, pe drept cuvânt, că, în cazul unor imobile intrate legal, pe calea privatizării, în proprietatea exclusivă a unor persoane juridice de drept privat, *singura modalitate în care se poate dispune trecerea lor în proprietate publică o constituie exproprierea*, în condiţiile legii[1].

Înalta instanţă constituţională nu a făcut decât să aplice principiul garantării proprietăţii private, indiferent de titular (art. 41 – în prezent art. 44 – din Constituţie), şi pe acela al inviolabilităţii acestuia [art. 135 alin. (6) – în prezent art. 136 alin. (5) – din Constituţie].

## Secţiunea a 3-a. Caracterele juridice ale dreptului de proprietate publică şi limitele exercitării sale

### §1. Caractere juridice

**187. Precizări preliminare.** Deosebirea esenţială dintre dreptul de proprietate publică şi dreptul de proprietate privată constă în *regimul juridic diferit* pe care îl au cele două forme ale dreptului de proprietate. Într-adevăr, atât Constituţia, în art. 136 alin. (4), cât şi reglementări deosebit de importante în materie, respectiv art. 5 alin. (2) din Legea nr. 18/1991 privitoare la fondul funciar, republicată, dispun că bunurile care formează obiect al proprietăţii publice sunt *inalienabile*, *imprescriptibile* şi *insesizabile*. O prevedere asemănătoare se găsea şi în art. 11 din Legea nr. 213/1998, text în prezent abrogat expres prin art. 89 pct. 2 din Legea nr. 71/2011 privind punerea în aplicare a noului Cod civil.

De asemenea, art. 120 alin. (2) din Legea nr. 215/2001 a administraţiei publice locale, după ce în alin. (1) prevede că aparţin domeniului public de interes local sau judeţean bunurile care, potrivit legii sau prin natura lor, sunt de uz sau de interes public şi nu sunt declarate prin lege de uz sau de interes naţional, dispune că „bunurile ce fac parte din domeniul public sunt inalienabile, imprescriptibile şi insesizabile".

O prevedere de principiu în materie se regăsea şi în dispoziţiile art. 1844 fostul C. civ., în prezent abrogat, potrivit cărora „nu se poate prescrie domeniul lucrurilor

[1] A se vedea C.C., Decizia nr. 121/1996 (M. Of. nr. 101 din 27 mai 1997).

care, din natura lor proprie, sau printr-o declarație a legii, nu pot fi obiect de proprietate privată, ci sunt scoase afară din comerț"[1].

Reglementând unitar dreptul de proprietate publică, noul Cod civil consacră un text special caracterelor juridice ale acestui drept. Astfel, art. 861 înscrie principiul cuprins şi în actele normative speciale adoptate înainte de intrarea sa în vigoare, anume că *bunurile proprietate publică sunt inalienabile, imprescriptibile şi insesizabile.* Acest text determină regimul juridic al dreptului de proprietate publică, drept ce are *caracterele juridice specifice* enumerate, pe care le vom analiza în cele ce urmează.

Înainte de aceasta însă, trebuie să reamintim că, potrivit art. 554 alin. (2) NCC, dacă prin lege nu se prevede altfel, dispozițiile aplicabile dreptului de proprietate privată se aplică şi în privința dreptului de proprietate publică, în măsura în care ele sunt compatibile cu acesta din urmă. Or, determinând atât conținutul, cât şi caracterele juridice generale ale dreptului de proprietate privată, art. 555 NCC prevede că dreptul de proprietate privată conferă titularului său prerogativele cunoscute – posesia, folosința şi dispoziția –, prerogative care se exercită în mod exclusiv, absolut şi perpetuu, însă în limitele stabilite de lege.

Am arătat mai sus unele specificități ale exercițiului atributelor dreptului de proprietate în privința dreptului de proprietate publică. Ceea ce vrem să subliniem acum este faptul că aceste prerogative se exercită *şi* de către titularii dreptului de proprietate publică, oricare ar fi aceştia, *în mod exclusiv, absolut şi perpetuu, în condițiile legii*, în funcție de natura şi destinația bunurilor care fac obiectul acestui drept. Ca drept perpetuu, dreptul de proprietate publică *nu se stinge prin neuz*, astfel cum dispune prima parte a art. 861 alin. (2) NCC, dar caracterul perpetuității ține de însăşi durata existenței materiale a bunului proprietate publică, exact ca şi în cazul dreptului de proprietate privată. De exemplu, chiar dacă dreptul de proprietate publică este un drept exclusiv, multe dintre bunurile din domeniul public, fie de interes național, fie de interes local, sunt, prin natura lor, destinate uzului public: drumurile publice, muzeele, parcurile etc.

În cele ce urmează, vom discuta însă despre caracterele juridice specifice ale dreptului de proprietate publică.

**188. Dreptul de proprietate publică este inalienabil.** Articolul 136 alin. (4) din Constituția revizuită, art. 5 alin. (2) din Legea nr. 18/1991 privitoare la fondul funciar, art. 120 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, precum şi, în prezent, art. 861 alin. (1) NCC[2] dispun că bunurile proprietate publică *nu pot fi*

[1] Sub regimul acestor reglementări, instanța supremă a statuat, printr-o decizie de speță cu valoare de principiu, că imobilele proprietate publică nu pot reveni în proprietatea privată a unei societăți comerciale în temeiul Legii nr. 15/1990 şi al H.G. nr. 834/1991, deoarece prin aceste norme nu se derogă de la regimul juridic prescris proprietății publice de a fi inalienabilă, insesizabilă şi imprescriptibilă [în speță, o hală industrială dintr-un municipiu reşedință de județ, construită în anul 1899, aflată în proprietatea publică a statului, fusese trecută ilegal în proprietatea unei societăți comerciale cu capital de stat (I.C.C.J., s. civ. şi de propr. int., dec. nr. 5669 din 18 octombrie 2004, în Dreptul nr. 7/2005, p. 259)].

[2] Aceeaşi caracteristică a dreptului de proprietate publică era prevăzută de dispozițiile art. 11 alin. (1) din Legea nr. 213/1998, text abrogat expres prin art. 89 pct. 2 din Legea nr. 71/2011.

*înstrăinate*; aceasta semnifică imposibilitatea înstrăinării lor prin mijloace juridice de drept privat, *ele fiind scoase din circuitul civil general*[1].

Avându-se în vedere inalienabilitatea dreptului de proprietate publică, practica judecătorească a decis în mod constant că terenurile agricole proprietate publică nu pot fi cuprinse în procedura de reconstituire a dreptului de proprietate instituită prin Legea nr. 18/1991, modificată şi republicată[2].

Facem precizarea că inalienabilitatea bunurilor proprietate publică operează *numai atât timp cât bunul aparține domeniului public*. De îndată ce un bun proprietate publică, prin decizia autorității competente, în condițiile legii, este dezafectat din domeniul public şi trecut în domeniul privat al statului sau al unităților sale administrativ-teritoriale, *el va urma regimul juridic al bunurilor din acest domeniu*, astfel că va putea fi înstrăinat, în condițiile legii, sau se va „reconstitui" dreptul de proprietate privată asupra unui asemenea bun, în condițiile legilor speciale adoptate în materie[3].

Aşa cum vom vedea mai jos, bunurile proprietate publică pot fi date în administrarea regiilor autonome ori instituțiilor publice sau pot fi concesionate ori închiriate, în condițiile determinate de lege. Aceasta nu înseamnă că bunurile respective ar înceta să mai aparțină domeniului public sau că ele ar putea fi înstrăinate. Aceste posibilități juridice au în vedere, aşa cum am mai spus, *modalitățile specifice de punere în valoare, de exploatare a bunurilor ce aparțin domeniului public*[4].

---

[1] Instanța supremă a decis, cu valoare de principiu, că inalienabilitatea bunurilor proprietate publică impune *nu numai interdicția înstrăinării lor*, ci şi imposibilitatea dobândirii acestora de către terți prin orice alt mod de dobândire reglementat de lege, *actele juridice încheiate cu încălcarea acestui principiu fiind lovite de nulitate absolută*. Aşa fiind, într-o speță, ea a statuat în sensul că, din moment ce o societate comercială cu capital de stat avea doar în administrare bunuri imobile proprietate publică în vederea efectuării serviciilor publice cuprinse în obiectul său de activitate, *ea nu putea vinde către terțe persoane acele bunuri*, ele nefiind în proprietatea exclusivă a societății vânzătoare; a se vedea I.C.C.J., s. com., dec. nr. 1273 din 23 martie 2011, nepublicată.

[2] A se vedea, spre exemplu, C.S.J., s. cont. adm., dec. nr. 790/1994 şi dec. nr. 1036/1994, în Dreptul nr. 9/1995, p. 88-89; C.S.J., dec. nr. 181/1995, în Dreptul nr. 4/1996, p. 121.

[3] Astfel, art. 45 din Legea nr. 18/1991 privitoare la fondul funciar şi art. 24-26 din Legea nr. 1/2000 privind reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole şi forestiere prevăd condițiile în care asemenea terenuri aflate în proprietatea publică a statului pot fi restituite foştilor proprietari. Aceasta presupune, mai întâi, trecerea terenurilor forestiere respective din proprietatea publică în proprietatea privată a statului şi apoi reconstituirea dreptului de proprietate al foştilor proprietari. În acest sens, art. 24 alin. (5) din Legea nr. 1/2000 dispune că „autoritatea publică centrală care răspunde de silvicultură va lua măsuri ca fiecare ocol silvic să delimiteze perimetrele cu terenuri ce rămân în proprietatea statului de terenurile care fac obiectul reconstituirii dreptului de proprietate privată".

De asemenea, potrivit art. 1 alin. (7) din O.U.G. nr. 94/2000 privind retrocedarea unor bunuri imobile care au aparținut cultelor religioase din România, republicată (M. Of. nr. 797 din 1 septembrie 2005), în situația în care imobilul retrocedat prin decizia Comisiei speciale de retrocedare instituite prin acest act normativ se află în domeniul public al statului ori al unei unități administrativ-teritoriale, acesta urmează a fi scos din domeniul public, în condițiile prevederilor cuprinse în Legea nr. 213/1998, în termen de 30 de zile de la data rămânerii definitive a deciziei comisiei.

[4] După cum a statuat în mod judicios Curtea Supremă de Justiție, „Unul dintre cele mai semnificative caractere ale dreptului de proprietate în regim de drept public este, pe lângă

După cum s-a observat în literatura juridică de specialitate, din moment ce inalienabilitatea bunurilor din domeniul public este prevăzută de Constituție, aceasta înseamnă că orice lege prin care s-ar înfrânge acest caracter juridic ar fi neconstituțională[1].

Din caracterul inalienabil al dreptului de proprietate publică rezultă şi celelalte caracteristici specifice ale sale, anume imprescriptibilitatea şi insesizabilitatea.

**189. Bunurile proprietate publică sunt imprescriptibile.** Deşi fostul Cod civil nu conținea reglementări precise privitoare la domeniul public, o dispoziție înscrisă în materia prescripției declara bunurile care fac parte din acesta imprescriptibile, deoarece erau scoase din circuitul civil general. Într-adevăr, potrivit art. 1844 fostul C. civ., „nu se poate prescrie domeniul lucrurilor care, din natura lor proprie, sau printr-o declarație a legii, nu pot fi obiecte de proprietate privată, ci sunt scoase afară din comerț".

Acelaşi caracter juridic al bunurilor din domeniul public este prevăzut de art. 5 alin. (2) din Legea nr. 18/1991 privitoare la fondul funciar şi era înscris în art. 11 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, în prezent abrogat; el a fost însă preluat *in terminis* în art. 861 alin. (1) NCC.

De altfel, art. 563 alin. (2) NCC dispune că acțiunea în revendicare privitoare la un bun proprietate privată este, în principiu, imprescriptibilă, text aplicabil, în temeiul art. 865 alin. (3) NCC, şi dreptului de proprietate publică.

Din moment ce art. 861 alin. (1) dispune că dreptul de proprietate publică este imprescriptibil în general, aceasta înseamnă că el apare ca imprescriptibil atât *extinctiv*, cât şi *achizitiv*.

*Extinctiv*, imprescriptibilitatea semnifică faptul că acțiunea în revendicare privitoare la un bun proprietate publică poate fi exercitată *oricând*, nestingându-se prin neexercitarea ei într-un anumit termen.

Adevărata specificitate constând în caracterul imprescriptibil al dreptului de proprietate publică priveşte însă, spre deosebire de dreptul de proprietate privată, *imprescriptibilitatea sa sub aspect achizitiv*. Într-adevăr, potrivit art. 861 alin. (2) partea a II-a NCC, dreptul de proprietate asupra bunurilor proprietate publică nu poate fi dobândit de un terț prin *uzucapiune*, în condițiile art. 930-934 NCC, sau,

---

caracterul de *drept absolut, opozabil erga omnes, şi caracterul de drept exclusiv, nesusceptibil de dezmembrare*" (s.n., C.B.).

Faptul că, potrivit art. 135 alin. (5) – în prezent art. 136 alin. (4) – din Constituție, bunurile proprietate publică pot fi scoase din administrarea organelor statului şi date în administrarea regiilor ori instituțiilor publice sau pot fi concesionate ori închiriate nu înseamnă că bunurile îşi pierd apartenența la domeniul public, întrucât ceea ce se înstrăinează este numai dreptul de exploatare, fără ca aceasta să schimbe destinația bunurilor.

Guvernul României, în calitate de autoritate administrativă centrală, deținătoare a puterii executive, învestită cu dreptul de a administra domeniul public, cu atribuții privind reorganizarea activității economice potrivit cerințelor economiei de piață, are dreptul de a înființa, reorganiza şi desființa regii autonome cu capital de stat (C.S.J., s. cont. adm., dec. nr. 152/1994, în Dreptul nr. 6/1995, p. 93). A se vedea, în acelaşi timp, C.S.J., s. cont. adm., dec. nr. 393/1994, în Dreptul nr. 6/1995, p. 92.

[1] A se vedea V. Stoica, *op. cit.* (2009), p. 170.

după caz, *prin posesia de bună-credință a bunurilor mobile*[1], în condițiile art. 935-940 NCC. De asemenea, bunurile proprietate publică nu pot fi dobândite prin ocupațiune (art. 941-947 NCC), iar fructele pe care acestea le-ar putea produce nu pot fi dobândite de către posesorul de bună-credință al bunului frugifer (art. 948 NCC).

**190. Bunurile din domeniul public sunt insesizabile.** În măsura în care bunurile din domeniul public nu sunt în circuitul civil general, ele sunt şi *insesizabile*, astfel cum dispune art. 861 alin. (1) NCC, *adică nu pot fi urmărite de către creditorii* titularilor dreptului de proprietate asupra acestor bunuri: statul şi unitățile administrativ-teritoriale. Simpla referire la criteriile de apartenență la domeniul public ilustrează această idee: bunurile care, *prin natura lor*, sunt proprietate publică nu au cum să fie urmărite de creditori, iar cele care sunt, *prin destinația legii*, proprietate publică înseamnă că interesează colectivitatea, astfel că nu se poate pune problema urmăririi lor.

De altfel, acelaşi caracter juridic al dreptului de proprietate publică este prevăzut şi de art. 5 alin. (2) din Legea fondului funciar nr. 18/1991, care, cu referire la terenuri, dispune că terenurile din domeniul public sunt insesizabile. La rândul său, art. 120 alin. (2) din Legea nr. 215/2001 prevede că bunurile din domeniul public sunt insesizabile.

Într-adevăr, dacă asupra lor s-ar putea constitui garanții reale, cum ar fi gajul sau ipoteca, sau ar putea forma obiect al executării silite, s-ar ajunge, fie prin valorificarea drepturilor reale accesorii, fie în urma executării silite, la înstrăinarea lor către terți, ceea ce legea nu permite[2].

## §2. Limitele exercitării dreptului de proprietate publică

**191. Precizare prealabilă.** Am arătat în mai multe rânduri că, potrivit art. 554 alin. (2) NCC, dacă prin lege nu se prevede altfel, toate dispozițiile aplicabile dreptului de proprietate privată *se aplică şi în privința dreptului de proprietate publică*, însă numai în măsura în care sunt compatibile cu regimul juridic al acestuia din urmă.

Practic, „transpunând” acest principiu în materia limitelor exercitării dreptului de proprietate publică, art. 862 alin. (1) NCC dispune că acest drept este susceptibil

[1] Jurisprudența franceză a făcut aplicarea acestui principiu într-o speță interesantă, în care problema s-a pus în următorii termeni: o persoană fizică a făcut un legat verbal în favoarea Muzeului Luvru asupra unui tablou al pictorului francez Seurat. În dreptul francez, legatul verbal este nul. După decesul acestei persoane, moştenitorii săi au declarat muzeului că doresc executarea legatului. Dar, înainte ca tabloul să fie remis muzeului, unul dintre moştenitori a fost internat pentru alienație mintală, astfel că administratorul provizoriu al acestuia, numit între timp, a vândut tabloul unui anticar, care, la rândul său, l-a vândut la un târg unui terț. Curtea de Casație franceză a decis că organismul public – Asociația Muzeelor Naționale – avea calitatea să revendice tabloul, care, prin voința moştenitorilor, a trecut în domeniul public, devenind astfel inalienabil şi imprescriptibil. A se vedea Cass., Camera civilă I, decizia din 2 aprilie 1963, în revista Actualitatea juridică, drept administrativ, 63. II. 486, cu notă de J. DUFAU.

[2] Art. 11 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 213/1998, în prezent abrogat, prevedea, în mod expres, că bunurile din domeniul public nu pot fi supuse executării silite şi asupra lor nu se pot constitui garanții reale.

de orice limite reglementate de lege ori de noul Cod civil pentru dreptul de proprietate privată, dar numai în măsura în care asemenea limitări sunt compatibile cu uzul ori cu interesul public căruia îi sunt destinate bunurile afectate acestui scop.

**192. Aplicarea acestui principiu; limitele materiale.** Am văzut că, potrivit art. 556 alin. (1) NCC, dreptul de proprietate poate fi exercitat în limitele materiale ale obiectului său, acestea fiind, în fapt, *limitele corporale ale bunului ce formează obiectul dreptului de proprietate*, cu eventualele îngrădiri prevăzute de lege, cu deosebiri după cum obiectul dreptului de proprietate publică este dat de un bun mobil ori de un bun imobil, neconsumptibil şi, mult mai rar, consumptibil. Credem însă că orice transformare materială a unui bun proprietate publică poate fi făcută de către titular *numai cu respectarea destinaţiei bunului*, anume folosirea lui pentru uzul ori pentru interesul public, de interes naţional ori de interes local, după caz. De asemenea, au a fi respectate cerinţele actelor normative speciale care reglementează diversele materii, precum autorizaţia administrativă de construire, autorizaţia de mediu etc.

**193. Aplicarea acestui principiu – continuare; limitele juridice.** Am arătat că art. 602-630 NCC reglementează mai multe categorii de asemenea limite, anume limite legale, limite convenţionale şi limite judiciare. La rândul lor, *limitele legale* au în vedere respectarea anumitor reguli privitoare la curgerea apelor, asigurarea în privinţa proprietăţii imobiliare, buna desfăşurare a raporturilor de vecinătate, precum şi anumite limitări rezultate din unele situaţii speciale: dreptul de trecere pentru efectuarea unor lucrări, dreptul de trecere pentru reintrarea în posesie şi dreptul proprietarului unui bun de a obţine despăgubiri, în situaţia în care acesta a fost distrus din stare de necesitate. Or, de regulă, limitările din categoriile enunţate au la bază *situaţia obiectivă* privitoare la *situarea unor fonduri asupra cărora poartă asemenea limitări*. Aşa fiind, în principiu, ele nu sunt incompatibile cu dreptul de proprietate publică; bunăoară, nu s-ar putea vedea de ce acest drept nu ar putea fi grevat de limitările privind raporturile de vecinătate[1]. Acelaşi raţionament este valabil şi pentru *limitele judiciare*. Într-adevăr, în exercitarea folosinţei unui bun proprietate publică, fie direct de către titularul său, fie de către titularul unui drept ce îi corespunde, cum ar fi dreptul de administrare, este posibilă crearea unor dezagremente proprietarului fondului învecinat, în condiţiile prevăzute de art. 630 NCC; or, într-o asemenea situaţie, nu este de neconceput ca instanţa de judecată să aplice în favoarea titularului fondului astfel prejudiciat „remediile" stabilite de dispoziţiile acestui text[2].

Cât priveşte *limitele convenţionale* ale dreptului de proprietate reglementate de art. 626-629 NCC, ne alăturăm punctului de vedere exprimat în doctrină, potrivit căruia acestea apar ca fiind *incompatibile cu dreptul de proprietate publică*[3]. Într-adevăr, nu se poate admite cum ar putea titularul dreptului de proprietate publică să renunţe, prin încheierea unei convenţii, la exercitarea atributelor

[1] În acelaşi sens, a se vedea V. STOICA, *op. cit.* (2009), p. 178-179; FL.A. BAIAS, *op. cit.* (2012), p. 886.
[2] A se vedea FL.A. BAIAS, *op. cit.* (2012), p. 886.
[3] *Ibidem.*

dreptului său, exercitare care se face pentru uzul ori interesul public; implicit, s-ar ajunge la deturnarea, prin voința titularului, a scopului pentru care este conceput şi reglementat însuşi dreptul de proprietate publică.

**194. Aplicarea acestui principiu – continuare; situații de incompatibilitate.** Am arătat că, potrivit art. 862 alin. (1) NCC, limitările prevăzute de legea civilă fundamentală pentru dreptul de proprietate privată se aplică şi în privința dreptului de proprietate publică, numai în măsura în care acestea sunt compatibile cu uzul sau interesul public căruia îi sunt destinate bunurile astfel afectate.

În general, dacă avem în vedere limitele legale şi judiciare, cu excluderea limitelor convenționale, situații de incompatibilitate a acestor limite cu dreptul de proprietate publică, prin raportare la scopul acesteia, anume utilizarea bunurilor pentru uz ori pentru un interes public, pot fi mai greu concepute, dar nici nu sunt de exclus. Important este faptul că dispozițiile art. 862 alin. (2) şi (3) NCC reglementează modul de soluționare a unei posibile situații „conflictuale" legate de incompatibilitatea în discuție. Astfel, art. 862 alin. (2) dispune că o asemenea incompatibilitate se constată prin acordul între titularul proprietății publice şi persoana interesată sau, în caz de divergență, de către instanța de judecată. În ambele ipoteze, persoana interesată are dreptul la o justă şi promptă despăgubire din partea titularului proprietății publice [art. 862 alin. (3) NCC].

Soluția legiuitorului în materie ni se pare a fi practică şi inteligentă. Este practică, deoarece ține seama de realități; este evident că, bunăoară, nu s-ar vedea de ce ar apărea ca fiind incompatibilă cu dreptul de proprietate publică *limita legală* legată de raporturile de vecinătate care prevede regulile privitoare la curgerea firească a apelor, *reglementată de art. 604 NCC*. În schimb, este mai greu de admis, dacă nu chiar, în cele mai multe situații, imposibilă, compatibilitatea între limita legală din acelaşi domeniu – raporturile de vecinătate – ce constă în distanța minimă pentru ferestre de vedere (art. 615 NCC) şi situarea unui obiectiv militar, ca bun de interes public; într-o asemenea ipoteză, credem că îşi vor găsi din plin aplicarea regulile prevăzute de art. 862 alin. (2) şi (3) NCC, menite a rezolva *juridic* situația astfel creată.

Soluția legiuitorului este inteligentă, pentru că ni se pare că este de natură să asigure *echilibrul necesar* între dreptul de proprietate publică şi dreptul de proprietate privată privitor la punerea în valoare a atributelor conferite de aceste drepturi, în fapt a înseşi bunurilor al căror obiect îl pot forma.

## *Secțiunea a 4-a. Exercitarea dreptului de proprietate publică*

### §1. Precizări preliminare

**195. Principii generale.** Exercitarea dreptului de proprietate publică prezintă anumite particularități, care țin atât de natura şi destinația sa, cât şi de natura juridică a titularilor acestui drept.

Chiar dacă în prezent nu mai este preponderent în economia României, dreptul de proprietate publică are o importanță deosebită în asigurarea dezvoltării sociale,

pentru că, pe de o parte, el aparține unor subiecte de drept care organizează însăşi viața socială dintr-un stat, iar, pe de altă parte, poartă asupra unor bunuri care, în principiu, interesează societatea, chiar dacă la nivele diferite: statal, județean sau local. De aceea, modul de exercitare a dreptului de proprietate publică trebuie să corespundă finalității sale, anume asigurarea realizării intereselor societății în ansamblu, în vederea dezvoltării ei echilibrate. Apoi, titularii dreptului de proprietate publică – statul şi entitățile sale administrativ-teritoriale – sunt, în primul rând, subiecte de drept public şi, în această calitate, apar ca purtătoare ale unor prerogative de putere în exercitarea funcțiilor statale cu care sunt învestite, potrivit Constituției şi legilor care le organizează activitatea.

În acelaşi timp, titularii dreptului de proprietate publică, autorități publice centrale sau teritoriale, au un patrimoniu propriu, distinct de acela al altor subiecte de drept, şi, în această calitate, realizează nu numai exercitarea autorității statale în domeniile proprii de competență, dar sunt persoane juridice care pot participa şi la raporturi de drept civil, în condițiile determinate de lege.

De aceea, în literatura juridică de specialitate consacrată analizei dreptului de proprietate publică se vorbeşte despre *dubla calitate* a titularilor acestui drept; pe de o parte, dreptul de proprietate publică aparține numai statului şi unităților sale administrativ-teritoriale, care sunt subiect de drept public; pe de altă parte, aceste entități juridice au şi calitatea de subiecte de drept civil, participante, în această calitate, la circuitul civil general. Or, în exercitarea dreptului de proprietate publică, statul şi unitățile sale administrativ-teritoriale se manifestă în această *dublă calitate – şi subiecte de drept public, şi subiecte de drept privat.*

Toate acestea constituie principii de ordin general care trebuie avute în vedere atunci când are a fi analizată exercitarea dreptului de proprietate publică[1].

**196.** De asemenea, această analiză trebuie să aibă ca punct de plecare dispozițiile constituționale în materie, prevederile noului Cod civil şi cele ale altor acte normative care determină regimul juridic al exercițiului dreptului de proprietate publică rămase în vigoare şi după adoptarea şi intrarea în vigoare a noii legi fundamentale civile.

Astfel, potrivit art. 136 alin. (4) din Constituție, în condițiile legii organice, bunurile proprietate publică pot fi date în administrare regiilor autonome ori instituțiilor publice sau pot fi concesionate ori închiriate; de asemenea, acelaşi text prevede că ele pot fi date în folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică.

Această prevedere este reluată în art. 861 alin. (3) NCC, care dispune că, în condițiile legii, bunurile proprietate publică pot fi date în administrare sau în folosință şi pot fi concesionate ori închiriate[2]. De asemenea, art. 866 NCC dispune că drepturile reale corespunzătoare proprietății publice sunt dreptul de administrare, dreptul de concesiune şi dreptul de folosință cu titlu gratuit.

---

[1] Cu privire la exercitarea dreptului de proprietate publică, a se vedea, pe larg, V. STOICA, *op. cit.*, vol. I, p. 430 şi urm.; *idem*, *op. cit.* (2009), p. 182 şi urm.; E. CHELARU, *op. cit.* (2009), p. 83 şi urm.

[2] Art. 12 alin. (1) din Legea nr. 213/1998, în prezent abrogat expres prin Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a noului Cod civil, prevedea că bunurile din domeniul public pot fi date, după caz, în administrarea regiilor autonome, a prefecturilor, a autorităților administrației publice centrale şi locale, a altor instituții publice de interes național, județean sau local.

Dispozițiile din Constituție și cele ale legii fundamentale civile au a fi completate și corelate cu cele cuprinse în alte acte normative care interesează materia, aplicabile și după intrarea în vigoare a noului Cod civil la 1 octombrie 2011. Astfel, privitor la situația bunurilor din domeniul public aparținând unităților administrativ-teritoriale, art. 123 alin. (1) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale prevede ca atribuție a consiliilor județene și a celor locale aceea *de a hotărî* ca bunurile ce aparțin domeniului lor public, de interes local ori județean, după caz, să fie date în administrarea regiilor autonome și instituțiilor publice, să fie concesionate ori să fie închiriate. De asemenea, potrivit art. 124 din aceeași lege, consiliile locale și consiliile județene pot da în folosință gratuită, *pe termen limitat,* bunuri mobile și imobile proprietate publică locală ori județeană, după caz, persoanelor juridice fără scop lucrativ care desfășoară activitate de binefacere sau de utilitate publică ori serviciilor publice de interes local, înțelegându-l, în acest caz, și pe cel județean.

Așadar, încredințarea unor bunuri proprietate publică unor regii autonome, precum și autorităților statale la nivel central sau la nivel local și constituirea, în folosul acestora, a unui drept propriu asupra bunurilor încredințate, *dreptul de administrare, constituie o formă specifică de exercitare* a însuși dreptului de proprietate publică.

Însă ea *nu este singura modalitate de exercitare* a acestui drept.

Bunurile proprietate publică pot fi *concesionate*, *închiriate* sau *date în folosință* altor subiecte de drept, în condițiile prevăzute de lege. Și aceste operațiuni juridice constituie forme specifice de exercitare a dreptului de proprietate publică[1].

## §2. Dreptul de administrare

**197. Reglementare.** Am arătat că dreptul de administrare este prevăzut, în primul rând, de art. 136 alin. (4) din Constituție.

Cu privire la acest drept real au existat reglementări cuprinse în Legea administrației publice locale nr. 69/1991, republicată, în prezent abrogată și înlocuită prin Legea nr. 215/2001, cu același obiect de reglementare, precum și în art. 12 din Legea nr. 213/1998, *text în parte abrogat, în parte modificat* prin Legea nr. 71/2011. Noul Cod civil reglementează dreptul de administrare într-o întreagă secțiune a Titlului VI, consacrat dreptului de proprietate publică (art. 867-870).

În analiza regimului juridic al dreptului de administrare trebuie avute în vedere și dispozițiile cuprinse în alte acte normative speciale, rămase în vigoare și după adoptarea noului Cod civil, cum ar fi O.G. nr. 15/1993 privind unele măsuri pentru restructurarea activității regiilor autonome[2] și O.U.G. nr. 30/1997 privind reorganizarea regiilor autonome[3].

**198. Constituirea și subiectele dreptului de administrare.** Potrivit reglementărilor mai sus amintite, bunurile proprietate publică sunt încredințate, *prin acte ad-*

[1] Uneori, în doctrină s-a spus că dreptul de administrare, dreptul de concesiune și dreptul de folosință reprezintă expresia modalităților practice *de exercitare indirectă a dreptului de proprietate publică* de către titularii săi, statul și unitățile sale administrativ-teritoriale; a se vedea E. Chelaru, *Administrarea domeniului public și a domeniului privat*, Ed. All Beck, București, 2005, p. 81-83.

[2] M. Of. nr. 202 din 23 august 1993.

[3] M. Of. nr. 125 din 19 iunie 1997.

*ministrative*, regiilor autonome, prefecturilor, autorităţilor publice centrale şi locale, precum şi instituţiilor publice de interes naţional, judeţean, orăşenesc sau comunal.

Astfel, art. 867 alin. (1) NCC dispune că dreptul de administrare se constituie prin hotărâre a Guvernului, a consiliului judeţean sau, după caz, a consiliului local, iar art. 868 alin. (1) desemnează titularii acestui drept, anume el poate aparţine regiilor autonome sau, după caz, autorităţilor administraţiei publice centrale sau locale şi altor instituţii publice de interes naţional, judeţean ori local.

Înainte de intrarea în vigoare a noului Cod civil, Legea nr. 213/1998 dispunea că darea în administrare se realizează, după caz, prin hotărâre a Guvernului, prin hotărâre a consiliului judeţean, respectiv a Consiliului General al Municipiului Bucureşti sau prin hotărâre a consiliului local.

Din punctul de vedere al naturii juridice a raporturilor care se stabilesc între stat şi beneficiarii dreptului de administrare, reţinem că acestea sunt *raporturi de subordonare*, iar darea în administrare a bunurilor proprietate publică beneficiarilor se face, de regulă, *prin acte administrative cu caracter individual*, şi *nu* pe baza unor raporturi juridice de drept privat.

Înseşi subiectele dreptului de administrare sunt înfiinţate prin acte individuale ale autorităţilor publice competente, potrivit legii, a le crea, la nivel central sau la nivel local, în scopul realizării unor interese publice sau în scopul îndeplinirii unor servicii publice[1].

Încredinţarea, *prin acte juridice de drept administrativ în cadrul unor raporturi de subordonare*, a bunurilor proprietate publică regiilor autonome, organelor centrale şi locale ale administraţiei de stat şi altor subiecte de drept public, la nivel central sau la nivel local, permite acestora să aibă un *patrimoniu propriu*, distinct de acela al altor subiecte de drept, pe baza căruia, pe de o parte, îşi vor realiza scopurile pentru care au fost înfiinţate, iar, pe de alta, vor putea să participe la circuitul civil, potrivit capacităţii lor de folosinţă şi de exerciţiu ca persoane juridice, aşa cum am mai arătat.

Din acest punct de vedere, art. 868 alin. (2) NCC dispune că titularul dreptului de administrare poate folosi şi dispune de bunul dat în administrare în condiţiile stabilite de lege şi, dacă este cazul, de însuşi actul de constituire a acestui subiect de drept.

De asemenea, având în vedere tocmai natura raporturilor de subordonare prin care ia naştere dreptul de administrare, art. 867 alin. (2) NCC prevede *dreptul de control* al organelor care au dispus constituirea lui asupra modului în care titularii exercită dreptul de administrare.

**199. Natura juridică a dreptului de administrare.** Constituit pe temeiul proprietăţii publice, ca natură juridică, dreptul de administrare este un *drept real*, opozabil, ca orice drept real, *erga omnes* în raporturile de drept civil. În acelaşi timp, nu se poate face abstracţie de natura juridică specifică a raporturilor pe temeiul cărora el a fost constituit, astfel că, în principiu, cu delimitările pe care le vom face mai departe, el nu poate fi opus autorităţilor publice care l-au constituit.

---

[1] A se vedea E. CHELARU, *op. cit.* (2006), p. 76-77; M. NICOLAE, *Nota II la decizia nr. 1899/2000 a Curţii Supreme de Justiţie, Secţia de contencios administrativ*, în Dreptul nr. 6/2001, p. 137-138.

Dreptul de administrare, indiferent de modalitatea prin care a fost dobândit, poate, în anumite condiţii, să fie retras de autoritatea publică îndrituită să o facă, pentru îndeplinirea unor scopuri diferite. După cum s-a decis, cu valoare de principiu, în practica instanţei supreme, sub regimul aplicabil dreptului de administrare înainte de intrarea în vigoare a noului Cod civil, statul, prin Guvern, cu aprobarea ministerului de resort, poate, în exercitarea dreptului său de proprietate publică, să transfere, în interes public, bunurile sale proprietate publică, acest transfer fiind un *drept exclusiv* al proprietarului[1].

Aşa după cum vom arăta imediat, este foarte adevărat că, reglementând stingerea dreptului de administrare, art. 869 partea finală NCC reglementează numai posibilitatea ca, în condiţiile legii şi dacă interesul public o impune, organul care a decis constituirea dreptului de administrare în favoarea unui anumit titular *să dispună şi revocarea* acestui drept. Practic însă, ni se pare că nu este imposibil de admis ca, în anumite situaţii, Guvernul sau organele administraţiei publice locale să nu procedeze la *redistribuirea unor bunuri* aflate în administrarea unei anumite regii autonome ori a altui subiect de drept, instituţie publică de interes naţional ori local[2].

Aşa după cum s-a spus, într-o asemenea situaţie, mai întâi se va revoca dreptul de administrare aparţinând unităţii care deţine bunul şi apoi se va dispune trecerea acestuia în patrimoniul unui alt titular, regie autonomă ori instituţie de stat, de interes naţional sau de interes local[3].

În orice caz, măsurilor de redistribuire dispuse de organele competente în condiţiile prevăzute de lege titularii de drepturi de administrare, în orice formă s-ar realiza acestea, nu le pot opune mijloacele juridice de drept civil de apărare a dreptului lor, cum ar fi acţiunea în revendicare sau acţiunile posesorii.

Potrivit art. 12 alin. (5) din Legea nr. 213/1998, în litigiile privitoare la dreptul de administrare, statul este reprezentat de Ministerul Finanţelor Publice, iar unităţile administrativ-teritoriale de către consiliile judeţene, de Consiliul General al Municipiului Bucureşti sau de consiliile locale, care dau mandat scris, în fiecare caz, preşedintelui consiliului judeţean ori primarului. Acesta poate desemna un alt funcţionar de stat sau un avocat care să îl reprezinte în faţa instanţei. Este vorba despre situaţiile în care problema apărării dreptului se pune în raport cu toate celelalte subiecte de drept, altele decât cel care, prin actul său de autoritate, l-a constituit.

**200. Caracterele juridice ale dreptului de administrare.** Din moment ce dreptul de administrare îşi are sorgintea în dreptul de proprietate publică, el va avea aceleaşi caractere juridice ca şi acesta, anume este un drept *inalienabil*, *imprescriptibil* şi *insesizabil*[4].

Diverse acte normative pun în evidenţă *caracterul inalienabil* al bunurilor care formează obiectul dreptului de administrare pe care îl analizăm. Astfel, potrivit art. 4 alin. (2) din O.U.G. nr. 30/1997 privind reorganizarea regiilor autonome, în capitalul social al societăţilor ce rezultă în urma operaţiunii de reorganizare a regiilor autonome nu se pot include bunuri de natura celor prevăzute de art. 136 alin. (3) din

[1] A se vedea C.S.J., s. cont. adm., dec. nr. 1899/2000, în Dreptul nr. 6/2001, p. 137-138.
[2] A se vedea V. Stoica, *op. cit.* (2009), p. 187-189.
[3] A se vedea Fl.A. Baias, *op. cit.* (2012), p. 870.
[4] A se vedea E. Chelaru, *op. cit.*, p. 88-89; V. Stoica, *op. cit.* (2009), p. 187.

Constituție. Aceste bunuri pot fi însă *concesionate* societăților astfel rezultate, pe un termen stabilit prin actul individual de reorganizare a regiei autonome în cauză.

Dreptul de administrare *nu este susceptibil de dezmembrare*, dezmembrămintele dreptului de proprietate nefiind, ca principiu, compatibile nici cu dreptul de proprietate publică pe care el se întemeiază şi, cu atât mai puțin, cu dreptul de administrare însuşi.

În sfârşit, dreptul de administrare este un drept *insesizabil*. În acest sens, reținem că O.G. nr. 15/1993 privind unele măsuri pentru restructurarea activității regiilor autonome dispune că regia autonomă nu poate constitui niciun fel de garanție cu privire la bunurile proprietate publică aflate în administrarea sa, iar creditorii nu pot cere executarea silită asupra unor asemenea bunuri.

**201. Conținutul dreptului de administrare.** Conținutul dreptului de administrare este *asemănător, dar nu identic* cu cel al dreptului de proprietate publică pe baza căruia s-a format.

Înainte de intrarea în vigoare a noului Cod civil, o dispoziție de principiu era înscrisă în art. 12 alin. (3) din Legea nr. 213/1998, text în prezent abrogat, potrivit cu care titularul dreptului de administrare *poate să posede, să folosească bunul* şi *să dispună de acesta, în condițiile în care i-a fost dat în administrare.* Aşa după cum am arătat mai sus, art. 868 alin. (2) NCC dispune că titularul dreptului de administrare poate folosi şi dispune de bunul dat în administrare, în condițiile stabilite de lege şi, dacă este cazul, de actul de constituire.

*Posesia* semnifică *elementul material* al stăpânirii bunului aflat în administrarea titularului său şi nu diferă de cel al titularului dreptului de proprietate publică ce aparține statului sau entităților sale teritoriale. Cât priveşte *elementul psihologic* al atributului posesiei, acesta este corespunzător dreptului de administrare, şi nu dreptului de proprietate publică pe baza căruia s-a format.

Atributul *folosinței* formează substanța dreptului de administrare. El permite titularului bunurilor astfel primite să îşi realizeze scopurile pentru care îşi desfăşoară activitatea, ținând seama de uzul şi de utilitatea publică a bunurilor încredințate.

Dacă bunurile obiect al dreptului de administrare sunt *frugifere*, titularii lui vor putea *culege fructele* produse, în chip diferit, după cum sunt regii autonome sau instituții publice. Astfel, în timp ce regiile autonome care funcționează ca întreprinderi economice vor folosi fructele pentru acoperirea cheltuielilor necesare activității lor şi pentru realizarea de eventuale beneficii, instituțiile publice, fiind finanțate de la buget, vor vărsa la buget veniturile realizate. Nu este exclusă posibilitatea ca actul de înființare să le permită, în mod excepțional, utilizarea unor venituri realizate prin folosirea bunurilor aflate în administrarea lor, ca surse extrabugetare de finanțare.

Cât priveşte atributul *dispoziției*, art. 868 alin. (2) NCC trebuie interpretat în sensul că el are în vedere dispoziția materială asupra bunurilor ce constituie obiect al dreptului de administrare, utilizate conform destinației lor. În anumite condiții, dispoziția materială poate fi exercitată şi prin culegerea unor producte derivate ale

bunului aflat în administrarea unei regii autonome sau a unei unități de stat, dacă natura bunului şi actul de constituire permit aceasta[1].

În orice caz, titularii dreptului de administrare *nu au drept de dispoziție juridică* asupra bunurilor astfel încredințate.

**202. Revocarea dreptului de administrare.** Dacă dreptul de administrare se constituie prin acte de drept public, emise de organele de stat competente, în cadrul atribuțiilor reglementate de lege, aceasta înseamnă că el este opozabil tuturor celorlalte subiecte de drept, *dar nu şi organului de stat* care l-a constituit. După cum s-a spus[2], dreptul de administrare are un regim *specific*, alcătuit preponderent din norme de drept public, şi nu de drept civil. Am arătat că darea bunurilor în administrarea unor entități de stat centrale sau locale se face pentru realizarea diverselor scopuri social-economice. Organizarea desfăşurării vieții sociale poate impune, adeseori cu necesitate, transferul unui bun proprietate publică din administrarea unui subiect de drept public în administrarea altuia, care are nevoie de el.

Statul şi unitățile administrativ-teritoriale, prin Guvern, respectiv prin organele județene sau locale, sunt în măsură să aprecieze modul de utilizare a bunurilor date în administrarea regiilor autonome, instituțiilor publice sau altor subiecte de drept public şi, eventual, să dispună redistribuirea lor. Şi atunci, *poate fi revocat dreptul de administrare* de către cel care l-a constituit?

Este de reținut că, sub regimul juridic al dreptului de proprietate publică inițial instituit prin Legea nr. 213/1998, *dreptul de administrare putea fi revocat numai dacă titularul nu îşi exercita drepturile şi nu îşi executa obligațiile născute din actul de transmitere*, act care arătam[3] că trebuie înțeles că include şi pe cel de constituire a dreptului de administrare.

Drept urmare, sub regimul dispozițiilor acestei legi, ca principiu, nu mai era posibilă revocarea *ad nutum* a dreptului de administrare, chiar când interesul public reclama aceasta. În afară de cazul neîndeplinirii obligațiilor şi al neexercitării drepturilor născute din actul de constituire a dreptului de administrare, *când revocarea era posibilă* şi, mai mult, aceasta putea fi privită ca o *sancțiune* specială pentru titularul său, *întotdeauna revocarea dreptului de administrare presupunea acordul titularului său.*

O asemenea sancțiune era prevăzută de art. 12 alin. (4) din Legea nr. 213/1998 pentru situația în care, în litigiile privitoare la *dreptul de proprietate* asupra bunului, titularul dreptului de administrare nu îşi îndeplinea obligația de a arăta instanței pe titularul dreptului de proprietate, potrivit dispozițiilor Codului de procedură civilă; neîndeplinirea acestei obligații *putea* atrage revocarea dreptului de administrare.

Am exprimat serioase rezerve față de această soluție reținută de legiuitor în materia supusă discuției. Ea apărea cel puțin stânjenitoare pentru buna administrare şi punere în valoare a bunurilor proprietate publică, în raport cu destinația lor economică şi socială[4]. Arătam că, decât să fie ignorată această dispoziție legală şi să continue practica anterioară, aşa cum se întâmpla sub imperiul dispozițiilor Legii

---

[1] A se vedea L. Pop, *op. cit.*, p. 79; E. Chelaru, *op. cit.* (2006), p. 51.
[2] A se vedea M. Nicolae, *loc. cit.*, p. 137.
[3] A se vedea C. Bîrsan, *op. cit.* (2008), p. 128.
[4] *Ibidem.*

nr. 213/1998[1], mai degrabă legiuitorul ar fi trebuit să revină asupra soluției adoptate[2].

În prezent, problema a fost soluționată cât se poate de limpede prin reglementarea cuprinsă în art. 869 NCC, care, sub denumirea marginală „stingerea dreptului de administrare", dispune că *acest drept încetează odată cu încetarea dreptului de proprietate publică asupra unui anumit bun* sau *prin actul de revocare emis*, în condițiile legii, dacă interesul public o impune, de organul care l-a constituit. Așadar, spre deosebire de dreptul de proprietate publică, dreptul de administrare *nu este un drept perpetuu*, chiar dacă el încetează atunci când încetează însuşi dreptul de proprietate publică privitor la bunul dat în administrare unui anumit titular. Independent de aceasta, art. 869 prevede posibilitatea juridică a revocării dreptului de administrare, în condițiile legii, dar numai dacă *interesul public impune această soluție*. După cum s-a arătat recent în literatura de specialitate[3], sintagma „interes public" la care face referire textul citat este de natură să acopere variate situații practice, cum ar fi revocarea dreptului de administrare asupra unui bun pentru transferul acestuia către un alt subiect de drept din aceeaşi categorie juridică, folosirea bunului în mod necorespunzător de către titular etc.

În sfârşit, privitor la revocarea dreptului de administrare, se impun încă două precizări:

a) prin aplicarea principiului simetriei juridice, art. 869 NCC dispune că revocarea acestui drept se dispune de către organul de stat care l-a constituit;

b) revocarea este un act administrativ unilateral al organului de stat competent, astfel că *nu presupune acordul titularului dreptului de administrare*, aşa cum prevedeau dispozițiile corespunzătoare din Legea nr. 213/1998, în prezent abrogate.

## §3. Concesionarea bunurilor proprietate publică

**203. Precizări preliminare.** Atât Constituția, cât şi noul Cod civil, precum şi alte acte normative, ca Legea nr. 15/1990 privind reorganizarea unităților economice de stat ca regii autonome şi societăți comerciale, Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, O.U.G. nr. 34/2006 privind atribuirea contractelor de achiziție publică, a contractelor de concesiune de lucrări publice şi a contractelor de concesiune de servicii şi O.U.G. nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de

[1] A se vedea E. Popa, *Regimul juridic al dreptului de administrare asupra bunurilor ce fac parte din domeniul public*, în Dreptul nr. 3/2000, p. 90-93 şi hotărârile de Guvern acolo citate: nr. 478/1999, nr. 513/1999, nr. 292/1999.

[2] În literatura juridică s-a observat că, în pofida acestei critici pe care am formulat-o încă din anul 2001 şi, mai grav, în pofida dispozițiilor legale, în practică au continuat să fie adoptate hotărâri ale Guvernului de revocare a dreptului de administrare, tocmai în vederea redistribuirii bunurilor proprietate publică, ceea ce demonstra necesitatea unei modificări corespunzătoare a dispozițiilor art. 12 alin. (4) din Legea nr. 213/1998; a se vedea E. Chelaru, *op. cit.*, p. 80. În prezent, aceste dispoziții au fost abrogate prin art. 89 pct. 3 din Legea nr. 71/2011 de punere în aplicare a noului Cod civil.

[3] A se vedea Fl.A. Baias, *op. cit.* (2012), p. 870.

bunuri proprietate publică[1], reglementează posibilitatea concesionării bunurilor proprietate publică a statului sau a entităților sale teritoriale[2].

Articolul 866 NCC enumeră dreptul de concesiune printre drepturile reale corespunzătoare dreptului de proprietate publică, iar art. 871-873 reglementează regimul său juridic. Aceste dispoziții au însă a fi corelate cu cele cuprinse în două dintre actele normative citate, anume O.U.G. nr. 34/2006 şi O.U.G. nr. 54/2006, rămase în vigoare şi sub regimul noului Cod civil. Astfel, în expunerea de motive a O.U.G. nr. 54/2006, se arată că, având-se în vedere necesitatea şi urgența compatibilizării depline a legislației naționale în domeniul concesiunilor cu reglementările şi cu practica Uniunii Europene, cât şi recomandarea executivului european – Comisia – de abrogare totală şi expresă a Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor, cu modificările şi completările ulterioare[3], odată cu intrarea în vigoare a O.U.G. nr. 34/2006 privind atribuirea contractelor de achiziție publică, a contractelor de concesiune de lucrări publice şi a contractelor de concesiune de servicii, precum şi prevederile art. 136 alin. (4) din Constituția României, republicată, s-a impus adoptarea acestei ordonanțe de urgență, ce reglementează *regimul concesiunilor de bunuri proprietate publică*[4].

Aşadar, în prezent, avem a distinge între regimul juridic al *concesiunii bunurilor proprietate publică*, astfel cum este el determinat de dispozițiile O.U.G. nr. 54/2006, pe de o parte, şi cel al *contractelor de concesiune de lucrări publice* şi *al contractelor de concesiune de servicii publice*, reglementat de prevederile O.U.G. nr. 34/2006, pe de altă parte.

Din acest punct de vedere, art. 2 din O.U.G. nr. 54/2006 precizează că dispozițiile acestui act normativ nu se aplică acelor contracte care sunt cârmuite de reglementările cuprinse în O.U.G. nr. 34/2006 privind atribuirea contractelor de achiziție publică, a contractelor de concesiune de lucrări publice şi a contractelor de concesiune de servicii; în cazul unui contract a cărui atribuire intră sub incidența prevederilor O.U.G. nr. 34/2006, pentru a cărui executare este necesară exploatarea unui bun proprietate publică, dreptul de exploatare a unui asemenea bun se va transmite însă „în cadrul şi potrivit procedurii aplicate pentru atribuirea contractului în cauză", situație în care autoritatea contractantă va încheia un singur contract

---

[1] Publicată în M. Of. nr. 569 din 30 iunie 2006, aprobată cu modificări prin Legea nr. 22/2007 (M. Of. nr. 35 din 18 ianuarie 2007).

[2] Alte acte normative care prevăd posibilitatea concesionării unor bunuri proprietate publică a statului sunt: Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată; Legea nr. 84/1992 privind regimul zonelor libere (M. Of. nr. 182 din 30 iulie 1992) şi Normele metodologice pentru concesionarea bunurilor proprietate publică sau privată a statului ori a unităților administrativ-teritoriale, precum şi a activităților/serviciilor publice de interes național sau local, aflate în administrarea zonelor libere, aprobate prin H.G. nr. 1998/2004 (M. Of. nr. 1166 din 9 decembrie 2004); Legea petrolului nr. 238/2004; Legea minelor nr. 85/2003; Legea nr. 123 din 10 iulie 2012 a energiei electrice şi a gazelor naturale (M. Of. nr. 485 din 16 iulie 2012).

[3] Legea nr. 219/1998 a fost abrogată expres prin O.U.G. nr. 34/2006 privind atribuirea contractelor de achiziție publică, a contractelor de concesiune de lucrări publice şi a contractelor de concesiune de servicii.

[4] Expunerea de motive precizează că acest regim trebuie să intre în vigoare începând cu data de 30 iunie 2006, cum s-a şi realizat, aceasta având data publicării ei în Monitorul Oficial.

generat de O.U.G. nr. 34/2006. De asemenea, art. 220 lit. c) din acest din urmă act normativ dispune că prevederile sale nu au a se aplica în cazul în care contractul de concesiune are ca scop concesionarea bunurilor publice, dar numai în cazul în care prin obiectul respectivului contract autoritatea contractantă nu urmăreşte dobândirea execuţiei unei lucrări sau a unui serviciu, fapt ce ar încadra acel contract fie în categoria contractelor de achiziţie publică, fie în categoria contractelor de concesiune a căror atribuire este reglementată de prevederile sale, adică de cele cuprinse în O.U.G. nr. 34/2006.

Cele două ordonanţe au, în esenţă, ca scop asigurarea desfăşurării operaţiunilor economice, administrative şi juridice privitoare la concesiune într-un cadru concurenţial, nediscriminativ şi transparent specific Uniunii Europene.

Fără a intra în amănunte, în cele ce urmează vom face câteva precizări *numai* cu privire la contractul de concesiune de bunuri proprietate publică, prin raportare la dispoziţiile cuprinse în aceste acte normative speciale, precum şi la reglementările de ordin general în materie din art. 871-872 NCC[1].

**204. Noţiunea şi efectele contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.** Articolul 871 NCC nu conţine o definiţie a contractului de concesiune; textul dispune, în primul său alineat, că un concesionar are dreptul şi, în acelaşi timp, obligaţia de exploatare a bunului concesionat, în schimbul unei redevenţe şi pentru o durată determinată, cu respectarea condiţiilor prevăzute de lege şi a clauzelor contractului de concesiune. În schimb, art. 1 alin. (2) din O.U.G. nr. 54/2006 defineşte contractul în discuţie ca fiind acel contract încheiat în formă scrisă, prin care *o autoritate publică, denumită concedent, transmite, pe o perioadă determinată, unei alte persoane, denumită concesionar, care acţionează pe riscul şi pe răspunderea sa, dreptul şi obligaţia de exploatare a unui bun proprietate publică, în schimbul unei sume de bani, numită redevenţă.* Articolul 3 din ordonanţă dispune că pot forma obiect al acestui contract bunurile care sunt proprietate publică a statului sau a unităţilor administrativ-teritoriale, potrivit Constituţiei şi reglementărilor legale privitoare la proprietatea publică[2].

Chiar dacă art. 871 NCC nu precizează, atunci când contractul de concesiune are ca obiect bunuri proprietate publică a statului, calitatea de *concedent* o au ministerele sau alte organe de specialitate ale administraţiei publice centrale; când are ca obiect bunuri proprietate publică a judeţului, a oraşului sau a comunei, această calitate o vor avea, în mod corespunzător, consiliile judeţene, consiliile locale, Consiliul General al Municipiului Bucureşti sau instituţiile publice de interes local (art. 5). Articolul 871 NCC dispune că poate avea calitatea de concesionar orice persoană fizică sau persoană juridică. La rândul său, art. 6 din O.U.G. nr. 54/2006 prevede că poate fi *concesionar* orice persoană fizică sau juridică română şi străină. Ordonanţa precizează că, indiferent de naţionalitatea sau cetăţenia concesionarului, *contractul de concesiune se va încheia în conformitate cu legea română* (art. 7).

---

[1] Precizăm că apărarea dreptului de concesiune reglementată de art. 873 NCC va fi cercetată la capitolul consacrat apărării dreptului de proprietate publică.

[2] Pentru o analiză detaliată a dreptului de concesiune, a se vedea V. STOICA, *op. cit.* (2009), p. 190-195.

Cât priveşte *redevenţa*, modul de calcul şi de plată se stabileşte de către ministerele de resort sau de alte organe de specialitate ale administraţiei publice centrale ori de către autorităţile administraţiei publice locale şi se face venit la bugetul de stat sau la bugetele locale, după caz (art. 4 din O.U.G. nr. 54/2006). Aşadar, *concesiunea este un contract cu titlu oneros.*

O altă caracteristică a contractului discutat este aceea că el *se încheie pe o durată determinată.* Într-adevăr, potrivit art. 7 alin. (1) partea finală din ordonanţă, durata contractului de concesiune nu va putea depăşi 49 de ani calculaţi de la data semnării lui; această durată poate fi prelungită cel mult cu jumătate din perioada sa iniţială, prin simplul acord de voinţă al părţilor. Durata concesiunii se stabileşte de concedent pe baza studiului de operativitate a concesiunii. În principiu, subconcesiunea este interzisă, cu excepţia situaţiilor expres prevăzute de ordonanţă (art. 8). Contractul de concesiune trebuie încheiat în formă scrisă [art. 1 alin. (2) din O.U.G. nr. 54/2006]. Credem că această formă este cerută *ad validitatem*, şi nu *ad probationem*.

**205. Procedura încheierii şi conţinutul contractului de concesiune.** Articolul 871 alin. (3) NCC dispune că procedura de concesionare, precum şi încheierea, executarea şi încetarea contractului de concesiune sunt supuse condiţiilor prevăzute de lege. Această dispoziţie de principiu este dezvoltată de prevederile cuprinse în O.U.G. nr. 54/2006 şi în Normele metodologice elaborate în aplicarea ei. Astfel, O.U.G. nr. 54/2006 cuprinde reglementări privitoare la procedura administrativă prealabilă încheierii contractului de concesiune, „atribuirea” contractului de concesiune, care poate fi făcută în urma unei licitaţii sau prin negociere directă, conţinutul contractului de concesiune, modul în care se întocmeşte „dosarul concesiunii”, precum şi dispoziţiile aplicabile în materia controlului desfăşurării tuturor operaţiunilor legate de încheierea contractului de concesiune şi soluţionarea litigiilor privind concesiunea[1].

Pe noi ne interesează normele ordonanţei care sunt de natură a determina regimul juridic al bunurilor proprietate publică ce fac obiect al concesiunii. Din acest

---

[1] Privitor la natura juridică a contractului de concesiune, instanţa supremă a hotărât că, în conformitate cu dispoziţiile art. 2 alin. (1) lit. c) fraza a II-a din Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, *un contract de concesiune va fi asimilat unui act administrativ* şi va fi supus unui regim juridic de drept administrativ numai în măsura în care *obiectul său vizează exclusiv punerea în valoare a unor bunuri proprietate publică*; *per a contrario*, un contract de concesiune ce are ca obiect punerea în valoare a unor bunuri proprietate privată a statului sau a unităţilor sale administrativ-teritoriale nu va fi supus regimului juridic de drept administrativ; a se vedea I.C.C.J., s. cont. adm. şi fisc., dec. nr. 6 din 6 ianuarie 2011, nepublicată. De asemenea, Înalta Curte a decis în sensul că, în conformitate cu aceleaşi dispoziţii ale Legii nr. 554/2004, instanţa de contencios administrativ este competentă să soluţioneze numai acele litigii legate de contractele administrative, respectiv acele contracte ce au ca obiect punerea în valoare, prin concesiune, a bunurilor proprietate publică sau privitoare la alte categorii de contracte administrative reglementate expres prin legi speciale; prin urmare, cererea ce are ca obiect încheierea unui contract de concesiune cu privire la un teren proprietate privată a statului ori a unei unităţi administrativ-teritoriale nu se încadrează în categoria actelor juridice arătate, astfel că soluţionarea unor litigii privitoare la asemenea contracte revine instanţelor de drept comun; a se vedea I.C.C.J., s. cont. adm. şi fisc., dec. nr. 3681 din 17 septembrie 2010, nepublicată.

punct de vedere, art. 52 din O.U.G. nr. 54/2006 din capitolul privitor la *conținutul contractului de concesiune* dispune că în contract trebuie precizate în mod distinct categoriile de bunuri ce pot fi utilizate de concesionar în derularea concesiunii, respectiv:

a) aşa-numitele *bunuri de retur*, ce au făcut obiectul concesiunii şi care, la încetarea contractului, vor reveni, de plin drept, gratuit şi libere de orice sarcini, concedentului;

b) *bunurile proprii ale concesionarului*, ce au fost utilizate de el pe durata concesiunii şi care, în mod firesc, la încetarea contractului, vor rămâne în proprietatea sa.

În privința *exercitării dreptului de concesiune*, art. 872 NCC prevede că titularul acestui drept poate efectua orice acte materiale sau juridice necesare asigurării exploatării bunului concesionat. Cu toate acestea, *sub sancțiunea nulității absolute*, concesionarul nu poate înstrăina şi nici nu poate greva bunul dat în concesiune sau, după caz, bunurile destinate ori rezultate din realizarea concesiunii, bunuri care, potrivit legii sau actului constitutiv, trebuie să fie înapoiate concedentului la încetarea, din orice motive, a concesiunii.

În schimb art. 872 alin. (2) NCC permite concesionarului să dobândească în proprietatea sa fructele, precum şi, în limitele prevăzute de lege şi de actul de constituire, productele bunului concesionat.

La rândul său, art. 47 alin. (2) din Normele metodologice de aplicare a O.U.G. nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune a bunurilor proprietate publică[1] arată că, pe durata contractului, concesionarul are dreptul de a folosi bunul concesionat şi de a-i culege fructele, potrivit naturii acestuia şi scopului stabilit de părți prin contract. El are însă obligația să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate şi permanență, a bunurilor proprietate publică ce fac obiectul concesiunii [art. 48 alin. (1) din norme]. Din aceste dispoziții legale rezultă că, pe temeiul contractului de concesiune, concesionarul va dobândi asupra bunului concesionat *un drept real*, opozabil *erga omnes*; în limitele respectării clauzelor contractuale, acest drept va fi opozabil şi concedentului.

Însă, din moment ce concesionarul este obligat ca la încetarea contractului să restituie „bunurile de retur" proprietate publică, obiect al concesiunii, înseamnă că titularul acestuia *nu are drept de dispoziție* juridică asupra bunurilor concesionate, astfel cum dispune imperativ, sub sancțiunea nulității absolute a actului încheiat cu nerespectarea acestui principiu, art. 872 alin. (1) NCC.

**206. Delimitarea dreptului de concesiune a unor bunuri proprietate publică față de dreptul de administrare corespunzător proprietății publice.** Între cele două drepturi găsim unele asemănări, dar şi importante deosebiri[2].

Din punctul de vedere al *asemănărilor*, se poate reține că ambele sunt drepturi reale care îşi au sorgintea în dreptul de proprietate publică şi constituie modalități specifice de exercitare a acestui drept.

---

[1] Aprobate prin H.G. nr. 168/2007 (M. Of. nr. 146 din 28 februarie 2007).

[2] Cu privire la această delimitare, a se vedea A. SEBENI, *Noțiunea contractului de concesiune şi încheierea acestuia*, în Dreptul nr. 8/1999, p. 12-13.

De asemenea, niciunul dintre cele două drepturi nu constituie o dezmembrare a dreptului de proprietate publică.

Între ele există însă importante *deosebiri*. Astfel, în primul rând, dreptul de administrare poate aparține *numai unor subiecte de drept public* – regii autonome, prefecturi, autorități publice centrale şi locale [art. 868 alin. (1) NCC] –, pe când dreptul de concesiune poate aparține *numai unor subiecte de drept privat*, persoane fizice sau persoane juridice române ori străine (art. 6 din O.U.G. nr. 54/2006).

În al doilea rând, dreptul de administrare se naşte *numai* pe calea unui act administrativ de autoritate emis de organul de stat competent – Guvernul, consiliul județean, respectiv Consiliul General al Municipiului Bucureşti, consiliul local [art. 867 alin. (1) NCC] –, pe când dreptul de concesiune se naşte *exclusiv* pe baza unui contract încheiat între concedent, titular al dreptului de proprietate publică, şi concesionar, beneficiarul concesiunii [art. 1 alin. (2) din O.U.G. nr. 54/2006].

În al treilea rând, sub aspectul prerogativelor, titularul dreptului de administrare poate să posede, să folosească şi, în anumite limite, chiar să dispună de bunul primit, pe când dreptul de concesiune conferă concesionarului numai dreptul de a poseda bunul, de a-l folosi în scopul stabilit de părți prin contract şi de a-i culege fructele, precum şi, în limitele prevăzute de lege şi în actul de concesionare, chiar şi productele bunului concesionat.

În sfârşit, dreptul de administrare este un drept real, în principiu, perpetuu şi inalienabil, pe când dreptul de concesiune este un drept real, temporar şi inalienabil.

**207. Încetarea contractului de concesiune.** Potrivit art. 871 alin. (3) NCC, procedura de încetare a contractului de concesiune este supusă condițiilor prevăzute de lege, adică de normele speciale în materie. Contractul de concesiune poate să înceteze în mai multe moduri prevăzute de O.U.G. nr. 54/2006. Astfel, mai întâi el poate să înceteze *prin ajungerea la termen*. Într-adevăr, la expirarea termenului pentru care a fost încheiat, contractul de concesiune *încetează de drept*, afară de situația prelungirii lui prin acordul părților pentru o perioadă de cel mult jumătate din durata sa inițială [art. 57 lit. a) din ordonanță].

Apoi, art. 57 lit. b) din ordonanță dispune că, în cazul când interesul național sau local o impune, contractul de concesiune poate înceta prin *denunțarea lui unilaterală de către concedent*; în acest caz însă, el va fi obligat la plata unei juste şi prealabile despăgubiri concesionarului, despăgubire ce poate fi stabilită prin înțelegerea părților, iar în caz de dezacord, aceasta urmează a fi stabilită de instanța de judecată.

În măsura în care concesionarul nu îşi îndeplineşte obligațiile contractuale, art. 57 lit. c) din O.U.G. nr. 54/2006 îl îndreptățeşte pe concedent *să rezilieze unilateral contractul*, iar, dacă este cazul, cu obligarea concesionarului la plata de despăgubiri pentru prejudiciul astfel suferit de concedent. La rândul său, aceeaşi posibilitate, cu aceleaşi consecințe, este pusă de ordonanță şi la îndemâna concesionarului, în măsura în care concedentul nu îşi îndeplineşte obligațiile sale contractuale [art. 57 lit. d)].

În sfârşit, contractul încetează prin *dispariția obiectului concesiunii* dintr-o cauză de forță majoră sau prin renunțare, în cazul imposibilității obiective de exploatare a bunului de către concesionar, situații în care nu se datorează despăgubiri [art. 57 lit. e) din O.U.G. nr. 54/2006].

### §4. Închirierea bunurilor proprietate publică

**208.** Chiar dacă noul Cod civil nu conține dispoziții speciale în materie, posibilitatea închirierii bunurilor proprietate publică este recunoscută atât de art. 136 alin. (4) din Constituție, cât şi de alte acte normative. Astfel, potrivit art. 14 alin. (1) din Legea nr. 213/1998, bunurile proprietate publică a statului sau a unităților sale administrativ-teritoriale pot fi închiriate cu aprobarea Guvernului sau, după caz, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului Bucureşti sau a consiliului local.

De asemenea, potrivit art. 123 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, consiliile locale şi județene pot hotărî ca bunurile ce aparțin domeniului public de interes local ori județean, după caz, să fie închiriate, operațiune juridică ce urmează a fi făcută, în afara unor derogări permise de lege, *prin licitație publică*.

Contractul de închiriere a bunurilor proprietate publică trebuie să cuprindă clauze de natură să asigure exploatarea bunului închiriat, potrivit specificului acestuia [art. 14 alin. (1) din Legea nr. 213/1998].

Contractul de închiriere poate fi încheiat, după caz, cu orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, de către titularul dreptului de proprietate sau de către titularul dreptului de administrare [art. 14 alin. (2)].

Închirierea bunurilor proprietate publică se face *prin licitație publică*, în condițiile legii (art. 15).

Sumele încasate din închiriere se fac venit, după caz, la bugetul de stat sau la bugetele locale [art. 16 alin. (1)].

În ipoteza în care contractul de închiriere se încheie de către titularul dreptului de administrare, acesta are dreptul să încaseze din chirie o cotă-parte între 20-50%, stabilită, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului Bucureşti sau a consiliului local prin care s-a aprobat închirierea.

**209.** Se poate observa că, spre deosebire de contractul de concesiune, care conduce la naşterea unui drept real asupra bunului concedat, având-l ca titular pe concesionar, *contractul de închiriere duce la naşterea unui raport juridic obligațional*[1].

De asemenea, dacă ambele contracte sunt cu titlu oneros, concesionarul va plăti totuşi o redevență proporțională cu beneficiile obținute din exploatarea bunului concesionat, pe când cel care a închiriat bunul plăteşte o sumă de bani drept chirie, stabilită prin acordul părților, în urma câştigării licitației organizate în vederea închirierii acelui bun.

Este evident că litigiile privitoare la închirierea bunurilor proprietate publică sunt de competența instanțelor de drept comun.

---

[1] Această deosebire față de contractul de concesiune şi, cu atât mai mult, față de dreptul de administrare care se naşte în cadrul unor raporturi juridice de subordonare pare a fi opțiunea legii fundamentale civile de a nu menționa contractul de închiriere printre modurile de punere în valoare a dreptului de proprietate publică; a se vedea V. Stoica (II), *Corelația dintre dreptul public şi dreptul privat în reglementarea dreptului de proprietate publică în Codul civil*, în P.R. nr. 1/2012, p. 285.

În orice caz, şi închirierea de bunuri proprietate publică constituie un mod de exercitare a acestui drept.

### §5. Darea în folosinţă cu titlu gratuit a unor bunuri proprietate publică

**210.** Reamintim că, potrivit art. 136 alin. (4) din Constituţie, în condiţiile legii organice, bunurile proprietate publică a statului ori a unităţilor administrativ-teritoriale nu numai că pot fi date în administrare regiilor autonome ori instituţiilor publice sau pot fi concesionate, dar *ele pot fi date în folosinţă gratuită instituţiilor de utilitate publică*. În dezvoltarea acestei prevederi constituţionale, art. 866 NCC enumeră dreptul de folosinţă cu titlu gratuit, alături de dreptul de administrare şi dreptul de concesiune, ca fiind *un drept real corespunzător dreptului de proprietate publică*. De asemenea, art. 874-875 NCC reglementează *regimul juridic* al acestui drept, ca mod specific de exercitare a însuşi dreptului de proprietate publică.

**211. Naştere. Conţinut juridic.** Modul de naştere a dreptului de folosinţă examinat este prevăzut de art. 874 alin. (1) NCC, potrivit cu care acest drept se acordă, *cu titlu gratuit, pe termen limitat*, în favoarea instituţiilor de utilitate publică.

De asemenea, este de reţinut că, potrivit art. 124 din Legea nr. 215/2001, republicată, autorităţile publice judeţene şi locale pot da în folosinţă gratuită, pe termen limitat, bunuri imobile sau mobile proprietate publică din patrimoniul lor persoanelor juridice fără scop lucrativ care desfăşoară activităţi de binefacere sau de utilitate publică ori serviciilor publice de interes local.

Aşadar, dreptul de folosinţă gratuită *se naşte prin acte ale autorităţilor publice* asemănător dreptului de administrare, fiind un drept real, deoarece permite titularului exercitarea unor prerogative asupra bunurilor primite în folosinţă, *este un drept temporar*, poartă asupra unor *bunuri mobile şi imobile* proprietate publică a statului sau *bunuri imobile şi mobile* proprietate publică a entităţilor sale teritoriale şi are ca beneficiari *numai* persoane juridice fără scop lucrativ care desfăşoară activitate de binefacere sau de utilitate publică ori servicii publice.

De altfel, art. 874 alin. (2) NCC precizează că, în lipsa unor dispoziţii contrare, titularul dreptului de folosinţă *nu beneficiază de fructele civile* produse de bunul pe care l-a primit cu acest titlu.

Cât priveşte regimul juridic al dreptului de folosinţă, art. 874 alin. (3) NCC dispune că dispoziţiile privind constituirea şi încetarea dreptului de administrare se aplică în mod corespunzător şi dreptului de folosinţă, cu precizarea că, spre deosebire de dreptul de administrare, dreptul de folosinţă gratuită *este temporar*, el acordându-se beneficiarului *pe termen limitat*[1].

La rândul lui, şi dreptul real de folosinţă constituie o modalitate specifică de exercitare a dreptului de proprietate publică, mai degrabă în cadrul unor raporturi publice decât în cadrul unor raporturi de drept civil.

---

[1] Pe larg cu privire la dreptul de folosinţă cu titlul gratuit, a se vedea V. STOICA, *op. cit.* (2009), p. 195-198.

## *Secțiunea a 5-a. Încetarea dreptului de proprietate publică*

**212. Reglementare.** Înainte de intrarea în vigoare a noului Cod civil la 1 octombrie 2011, reglementarea cu caracter general a încetării dreptului de proprietate publică era dată de dispozițiile art. 10 din Legea nr. 213/1998, potrivit cu care dreptul de proprietate publică încetează *dacă bunul a pierit sau a fost trecut în domeniul privat*, text în prezent abrogat expres prin Legea nr. 71/2011.

De asemenea, art. 5 alin. (2) partea finală din Legea nr. 18/1991 privitoare la fondul funciar, modificată şi republicată, text în vigoare şi sub regimul noului Cod civil, dispune că terenurile care fac parte din domeniul public, oricare ar fi titularul dreptului de proprietate asupra lor, statul sau unitățile sale administrativ-teritoriale, *pot fi introduse în circuitul civil numai dacă*, potrivit legii, *sunt dezafectate din domeniul public.*

Precizăm că prin Legea nr. 47 din 13 martie 2007 pentru completarea art. 5 din Legea fondului funciar nr. 18/1991[1] a fost introdusă o nouă dispoziție în materie, anume că terenurile pe care sunt amplasate rețele stradale şi parcuri publice, terenurile pentru rezervații naturale şi parcuri naționale, monumente, ansambluri şi situri arheologice şi istorice, monumente ale naturii *nu pot fi dezafectate din domeniul public* decât în cazuri de excepție, pentru lucrări de interes național.

Trecerea bunurilor din domeniul public în domeniul privat se face, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, respectiv a Consiliului General al Municipiului Bucureşti sau a consiliului local, dacă prin Constituție sau prin lege nu se dispune altfel [art. 10 alin. (2) din Legea nr. 213/1998], text rămas în vigoare şi după adoptarea noului Cod civil.

Hotărârea de trecere a bunului în domeniul privat poate fi atacată, în condițiile legii, la instanța de contencios administrativ competentă în a cărei rază teritorială se află bunul [art. 10 alin. (3) raportat la art. 8 alin. (2) din Legea nr. 213/1998].

La rândul său, art. 864 NCC, sub denumirea marginală *„stingerea dreptului de proprietate publică"*, dispune că acest drept se stinge dacă bunul a pierit ori a fost trecut în domeniul privat, dacă a încetat uzul sau interesul public privitor la un asemenea bun, cu respectarea condițiilor prevăzute de lege. Or, *trecerea bunului proprietate publică în domeniul privat* şi, prin aceasta, *intrarea lui în circuitul civil general* au a se face în condițiile Legii nr. 18/1991, dacă este vorba despre terenuri agricole, şi cele ale Legii nr. 213/1998, dacă această trecere se referă la alte categorii de bunuri.

Noul Cod civil a înțeles să menționeze printre modurile de stingere a dreptului de proprietate publică *pieirea bunului* şi *încetarea uzului ori interesului public.*

În definitiv, aşa după cum s-a observat[2], pieirea bunului proprietate publică, în materialitatea lui, ca urmare a producerii unui eveniment natural – inundații, cutremur, trăsnet etc. – sau unei acțiuni a omului, acțiune ce poate fi licită ori ilicită, *nu este specifică dreptului de proprietate publică*; exact în acelaşi mod operează, ca urmare a aceloraşi evenimente ori acțiuni umane, şi stingerea dreptului de proprietate privată. Dacă bunul era asigurat, potrivit normelor legale din materia asigu-

[1] M. Of. nr. 194 din 21 martie 2007.

[2] A se vedea Fl.A. Baias, *op. cit.* (2012), p. 890.

rărilor, indemnizația de asigurare ori despăgubirea va urma regimul juridic al bunului asigurat, adică va intra în domeniul public aparținând titularului acestuia.

Cât priveşte *încetarea uzului ori a interesului public*, la stadiul actual al legislației noastre civile în materie, art. 864 NCC o prevede numai ca posibilitate juridică, fără a o detalia şi fără a avea dispoziții aplicabile nici în Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică.

Principiul simetriei juridice impune însă ca, dacă bunul a fost declarat de uz ori de interes public prin lege, tot legiuitorul să intervină, printr-un act individual, şi să constate încetarea uzului ori a interesului public privitor la bunul în discuție, cu consecința trecerii sale în domeniul privat aparținând titularului său ori, eventual, cu posibilitatea transferului său în folosință gratuită către un alt subiect de drept, în condițiile art. 874 NCC. Considerăm că în acelaşi fel ar trebui să se procedeze şi privitor la un bun proprietate publică aparținând unei unități administrativ-teritoriale, în măsura în care acel bun nu mai este de uz ori de interes public[1].

**213. Caracterele juridice ale încetării dreptului de proprietate publică.** Mai întâi, este de observat că, în mod firesc, dreptul de proprietate publică încetează *atunci când bunul piere în orice mod*, în materialitatea lui. Dacă bunul proprietate publică este asigurat, indemnizația de asigurare va avea acelaşi regim juridic.

În al doilea rând, dreptul de proprietate publică încetează prin trecerea bunului, obiect al acestui drept, în proprietatea privată a aceluiaşi subiect de drept sau a altui subiect de drept privat, dacă prin Constituție sau prin lege nu se dispune altfel. Este de reținut că nicio dispoziție din Constituția în vigoare nu interzice o asemenea trecere a unor bunuri din proprietatea publică în proprietatea privată a statului sau a entităților sale teritoriale.

În orice caz, trecerea pe care o discutăm se face sau prin hotărâre a Guvernului, pentru bunurile proprietate publică a statului, sau prin hotărâre a consiliului județean, respectiv a Consiliului General al Municipiului Bucureşti ori a consiliului local, pentru bunurile proprietatea publică a acestor unități administrativ-teritoriale, dacă prin lege nu se dispune altfel.

Un exemplu de trecere, în temeiul legii, a unor bunuri din domeniul public al statului în proprietate privată este dat de dispozițiile art. 45-46 din Legea nr. 18/1991, republicată, privitoare la reconstituirea dreptului de proprietate privată în folosul unor persoane fizice sau al altor subiecte colective de drept, cu privire la terenuri cu vegetație forestieră sau altă vegetație, trecute în proprietatea statului ca efect al unor acte normative speciale. Limita reconstituirii este stabilită la 30 de ha de familie ori pentru alte entități juridice îndreptățite la a cere reconstituirea dreptului de proprietate privitor la aceste categorii de bunuri [art. 45 alin. (1), art. 47 alin. (1) din Legea nr. 18/1991].

[1] *Idem*, p. 891.

# Capitolul al VI-lea. Modalitățile juridice ale dreptului de proprietate

## *Secțiunea 1. Noțiuni generale. Enumerare*

**214. Precizări prealabile.** Dreptul de proprietate se prezintă, de regulă, *pur şi simplu*, *aparținând* în exclusivitate *unui singur titular*.

Este posibil însă ca proprietatea asupra unui bun privit *ut singuli* sau asupra unei mase de bunuri, ca universalitate, să aparțină *concomitent* mai multor titulari, mai multor subiecte de drept. Sau este posibil ca titularul actual al dreptului de proprietate asupra unui bun să îl fi dobândit printr-un act juridic lovit de nulitate relativă ori afectat de o condiție rezolutorie.

În asemenea situații, *dreptul de proprietate este afectat de modalități*[1].

Din acest punct de vedere, art. 555 alin. (2) NCC dispune că, în condițiile legii, dreptul de proprietate privată este susceptibil de modalități, ceea ce înseamnă exercitarea atributelor sale în situații specifice.

În dreptul civil român sunt cunoscute următoarele modalități ale dreptului de proprietate[2]:

- proprietatea rezolubilă;
- proprietatea anulabilă;
- proprietatea comună.

Considerăm că se impune o observație, înainte de a trece la analiza acestor forme: în cazul proprietății rezolubile şi al celei anulabile, în concepția noastră, practic, nu se ajunge la exercițiul *concomitent*, de către mai multe persoane, al atributelor dreptului de proprietate asupra unuia şi aceluiaşi bun, mai degrabă se poate spune că există *vocația* unui asemenea exercițiu. De aceea, le-am numi *modalități teoretice* ale dreptului de proprietate[3]. Dimpotrivă, în ipoteza proprietății co-

---

[1] Cu privire la modalitățile dreptului de proprietate, a se vedea TR. IONAŞCU, S. BRĂDEANU, *op. cit.*, p. 155 şi urm.; C. STĂTESCU, C. BÎRSAN, *op. cit.*, p. 174 şi urm.; I. DOGARU, S. CERCEL, *op. cit.*, p. 144 şi urm.; C. BÎRSAN, M. GAIȚĂ, M.M. PIVNICERU, *Drept civil. Drepturile reale*, Editura Institutul European, Iaşi, 1997, p. 92 şi urm.; I. LULĂ, *Drept civil. Drepturile reale*, Ed. Presa Universitară Română, Timişoara, 2000, p. 109 şi urm.; L. POP, *Dreptul de proprietate şi dezmembrămintele sale*, Ed. Lumina Lex, Bucureşti, 2001, p. 127 şi urm.; V. STOICA, *op. cit.*, vol. II, p. 25 şi urm.; E. CHELARU, *op. cit.* (2006), p. 188 şi urm.; O. UNGUREANU, C. MUNTEANU, *op. cit.* (2005), p. 187 şi urm.; L. POP, L.M. HAROSA, *op. cit.*, p. 182 şi urm.; I. ADAM, *op. cit.*, p. 358 şi urm.; A. CALOTĂ PONEA, *Drept civil. Drepturile reale*, Ed. Didactică şi Pedagogică R.A., Bucureşti, 2007, p. 157 şi urm.; O. UNGUREANU, C. MUNTEANU, *op. cit.* (2008), p. 290 şi urm.

[2] Pentru un alt punct de vedere cu privire la modalitățile dreptului de proprietate în dreptul civil român, a se vedea T. SÂMBRIAN, *Proprietatea în sistem* „time sharing" – *proprietatea periodică –, o nouă modalitate a dreptului de proprietate*, în Dreptul nr. 5/1997, p. 35 şi urm.

[3] Nu este de exclus o anumită desocotire între cei cu o asemenea „vocație", dar aceasta nu pune în discuție observația noastră. În literatura juridică de specialitate, proprietatea rezolubilă şi cea anulabilă sunt analizate ca forme ale unei modalități a dreptului de proprie-

mune, prerogativele dreptului de proprietate se exercită *concomitent* de către mai mulți titulari asupra aceluiaşi bun sau asupra aceleiaşi mase de bunuri.

**215. Proprietatea rezolubilă.** Dreptul de proprietate poate fi înstrăinat printr-un act juridic încheiat sub condiție rezolutorie sau transmiterea lui poate apărea astfel în temeiul legii.

Potrivit art. 1401 NCC, condiția este rezolutorie atunci când îndeplinirea ei determină desființarea obligației.

Ea nu suspendă executarea obligației, ci numai obligă pe creditor a restitui ceea ce a primit, în caz de neîndeplinire a evenimentului prevăzut în condiție.

Dreptul de proprietate transmis sub condiție rezolutorie are o existență nesigură în patrimoniul dobânditorului, pentru că, dacă nu se îndeplineşte condiția, el va trebui să restituie bunul transmițătorului.

De aceea, *pendente conditione*, adică până la îndeplinirea condiției, *teoretic*, bunul care a format obiectul actului de înstrăinare afectat de condiție rezolutorie aparține la doi proprietari: transmițătorul are un drept de proprietate supus însă *condiției suspensive*[1], iar dreptul dobânditorului este supus *condiției rezolutorii*.

Dacă se îndeplineşte condiția, obligația transmițătorului dispare şi el redevine proprietarul bunului. Dacă aceasta nu se îndeplineşte, dreptul de proprietate al dobânditorului se consolidează retroactiv. Spunem că *se consolidează*, pentru că, până atunci, oricum *el se comportă ca un proprietar pur şi simplu*.

Pot exista situații în care proprietatea apare ca *rezolubilă în temeiul legii*. Astfel, potrivit art. 1031 NCC, orice donație încheiată între soți este revocabilă numai în timpul căsătoriei. Aceasta înseamnă că soțul donator poate revoca donația, iar dreptul de proprietate al soțului donatar asupra bunului donat depinde de împrejurarea dacă soțul donator va revoca sau nu donația.

Dacă dobânditorul dreptului de proprietate sub condiție rezolutorie a constituit drepturi reale asupra bunului astfel dobândit către terți, în caz de îndeplinire a condiției, şi aceste drepturi se desființează cu efect retroactiv, prin aplicarea principiului cunoscut în materie, potrivit cu care *resoluto iure dantis, resolvitur ius accipientis*.

**216. Proprietatea anulabilă.** Proprietatea este anulabilă atunci când dreptul de proprietate asupra unui bun a fost dobândit printr-un act juridic translativ de proprietate lovit de *nulitate relativă*. Se ştie că acțiunea în nulitate relativă este prescriptibilă în termenul general de prescripție de 3 ani.

Actul nul relativ poate fi confirmat de către cel care poate invoca nulitatea sa, fie prin executare, fie prin neinvocarea nulității în termenul de prescripție extinctivă a

---

tate denumite proprietate condițională; a se vedea V. STOICA, *op. cit.*, vol. II, p. 33 şi urm.; pentru alți autori însă, numai proprietatea rezolubilă este condițională, *nu* şi cea anulabilă; a se vedea, în acest sens, O. UNGUREANU, C. MUNTEANU, *op. cit.* (2005), p. 188-192; de asemenea, este de reținut şi punctul de vedere potrivit cu care proprietatea anulabilă şi proprietatea rezolubilă ar forma *împreună* o singură modalitate a dreptului de proprietate, anume *proprietatea condițională*, care constă în exercitarea atributelor acestui drept de către doi titulari *concomitent*, dar *diferențiat*; a se vedea V. STOICA, *op. cit.* (2009), p. 253.

[1] Pentru transmițător, condiția suspensivă constă în realizarea condiției rezolutorii. Dreptul său este suspendat până la realizarea acesteia.

acțiunii în anulabilitate. Prin confirmarea actului, fie expres, fie tacit, dreptul de proprietate al dobânditorului „*se consolidează*” cu efect retroactiv. Până la „consolidarea” lui, în patrimoniul dobânditorului există *vocația* exercițiului său atât pentru acesta din urmă, cât şi pentru transmițător. Sau, după cum s-a spus foarte exact[1], pe durata cât există incertitudinea legată de posibilitatea invocării de către cel îndreptățit a nulității relative, respectiv posibilitatea confirmării actului juridic, *suntem în prezența a doi titulari ai dreptului de proprietate asupra aceluiaşi bun, având însă calități diferite.*

**217. Proprietatea comună.** Până la adoptarea şi intrarea în vigoare a noului Cod civil la 1 octombrie 2011, în legislația noastră civilă nu a existat o reglementare unitară şi coerentă a proprietății comune, ci numai unele referiri disparate în diverse materii ori în acte normative speciale; de asemenea, nu a existat o definiție legală a acesteia. Dimpotrivă, noul Cod civil consacră un capitol – Capitolul IV din Titlul II privind *dreptul de proprietate privată* al Cărții a III-a „Despre bunuri” – proprietății comune. Denumirea art. 631 NCC ca prim text al acestui capitol este „noțiune”, ceea ce ar semnifica definirea în cuprinsul textului a proprietății comune; în realitate, art. 631 dispune că „dispozițiile prezentului capitol se aplică ori de câte ori, în temeiul unui act juridic sau al unui alt mod de dobândire prevăzut de lege, dreptul de proprietate privată are doi sau mai mulți titulari”. Aşadar, textul determină *domeniul său de aplicare*[2], fără a defini proprietatea comună; nu mai puțin, el ne permite să deducem caracteristica esențială a proprietății comune: din moment ce dreptul de proprietate privată poate avea, în anumite situații, *mai mulți titulari*, aceasta înseamnă că ei exercită concomitent atributele dreptului de proprietate asupra unui anumit bun.

Aşadar, proprietatea comună este modalitatea dreptului de proprietate ce se caracterizează prin aceea că dreptul de proprietate aparține *concomitent* asupra aceluiaşi bun sau asupra aceleiaşi mase de bunuri *mai multor titulari*. Ei exercită, *tot concomitent*, atribuțiile conferite de dreptul de proprietate asupra bunului sau asupra bunurilor care formează obiectul drepturilor lor.

**218. Formele proprietății comune.** Înainte de intrarea în vigoare a noului Cod civil se considera că, în dreptul civil român, proprietatea comună se prezintă sub două forme: *proprietatea comună pe cote-părți* şi *proprietatea comună în devălmăşie*. Această situație juridică oarecum „de fapt” a fost practic „validată” de art. 632 NCC, de această dată precis intitulat „formele proprietății comune”, care dispune că acestea sunt:

a) proprietatea pe cote-părți (coproprietatea);

b) proprietatea în devălmăşie (devălmăşia).

Proprietatea comună pe cote-părți se caracterizează prin aceea că *un bun nefracționat în materialitatea sa* aparține concomitent mai multor proprietari, *fiecare dintre ei având o cotă-parte ideală şi abstractă din dreptul de proprietate asupra acelui bun*. Dimpotrivă, la proprietatea comună în devălmăşie, *bunul aparține în comun mai multor titulari*, fără a se preciza nici măcar o asemenea cotă.

[1] A se vedea V. Stoica, *op. cit.*, vol. II, p. 41.

[2] A se vedea M. Nicolae, *op. cit.* (2012), p. 179, nota nr. 3.

**219. Aplicabilitate.** Ambele forme ale proprietății comune au avut şi au o largă aplicabilitate practică. Trebuie totuşi să observăm că proprietatea comună în devălmăşie este compatibilă *numai* cu proprietatea privată *ce are ca titulari persoane fizice.* Într-adevăr, ea este întâlnită numai în raporturile de familie şi are ca obiect *bunurile comune dobândite de soți în timpul căsătoriei.* Nu este însă de exclus prezența ei şi în alte situații, aşa cum vom arăta mai departe.

Proprietatea comună pe cote-părți *este compatibilă cu proprietatea privată ce poate aparține oricărui titular* – statul, unitățile administrativ-teritoriale, persoane juridice, persoane fizice etc. – şi nu are a fi înlăturată *de plano* în privința proprietății publice.

De asemenea, potrivit art. 645 NCC, nu numai dreptul de proprietate poate face obiect al coproprietății, ci poate avea ca obiect şi alte drepturi reale principale, caz în care se vor aplica regulile privitoare la proprietatea comună pe cote-părți.

## *Secțiunea a 2-a. Proprietatea comună pe cote-părți*

### §1. Considerații generale

**220. Noțiune. Terminologie.** Observam în lucrarea noastră anterioară consacrată materiei că, sub aspect terminologic, dreptul de proprietate comună pe cote-părți este exprimat în literatura juridică, uneori, şi sub termenul de *coproprietate.* Pentru a evita orice confuzie posibilă cu proprietatea comună în devălmăşie, care este şi ea o coproprietate, am utilizat, pe cât posibil, fără însă a putea evita, fie şi din punct de vedere stilistic, spre a nu avea repetări supărătoare, termenul de proprietate comună pe cote-părți[1].

Preocuparea noastră de ordin stilistic poate rămâne, dar nu se poate să nu observăm că, arătând care sunt formele proprietății comune în dreptul nostru civil, redactorii noului Cod civil au simțit nevoia ca la art. 632 să precizeze că proprietatea comună pe cote-părți este denumită, chiar dacă între paranteze, şi „coproprietate", în timp ce proprietatea comună în devălmăşie poate fi denumită mai simplu şi direct „devălmăşia".

Ceea ce este specific acestei forme a proprietății comune este faptul că *acelaşi bun, nefracționat în materialitatea sa, aparține concomitent mai multor titulari, fiecare dintre aceştia având numai o cotă-parte ideală şi abstractă din dreptul de proprietate asupra bunului respectiv.* Drepturile tuturor coproprietarilor sau, mai bine spus, fracțiunile din dreptul de proprietate asupra bunului se întâlnesc pe ultima particulă din cele ce compun acel bun.

*Niciunul dintre coproprietari nu este titular exclusiv al unei fracțiuni materiale din bun.* Dacă bunul ar fi fracționat în materialitatea lui şi fiecare parte (fracțiune) materială ar aparține în exclusivitate unui proprietar, ar fi vorba despre o proprietate exclusivă, şi nu despre o proprietate comună pe cote-părți.

În acelaşi timp, *fiecare coproprietar este titular exclusiv asupra cotei-părți ideale, abstracte din dreptul de proprietate asupra bunului.* Cum s-a spus adeseori într-o

[1] A se vedea C. Bîrsan, *op. cit.* (2008), p. 200 şi urm.

formulă sintetică şi precisă, *dreptul asupra bunului este fracționat, şi nu însuşi bunul, luat în materialitatea lui.*

Astfel, potrivit art. 634 alin. (1) NCC, fiecare coproprietar este *titularul exclusiv* al unei cote-părți din dreptul de proprietate asupra bunului respectiv şi poate dispune în mod liber de această cotă-parte, în lipsă de stipulație contrară.

Cota-parte din dreptul fiecăruia dintre coproprietari poate fi exprimată printr-o fracție: 1/2, 3/4, 12/17 sau printr-un procent: 50%, 28% etc.

Chiar dacă, în principiu, nimic nu se opune ca părțile coproprietarilor să nu fie egale, trebuie precizat că, potrivit art. 634 alin. (2) NCC, cotele-părți aparținând coproprietarilor „sunt prezumate a fi egale, până la proba contrară". Aşadar, în prima sa parte, acest text instituie o *prezumție relativă de egalitate a cotelor-părți ce au ca titulari pe coproprietarii bunului asupra căruia poartă drepturile lor.* Fiind relativă, această prezumție *poate fi răsturnată prin orice mijloc de probă*; numai că, în partea sa finală, art. 634 alin. (2) NCC dispune că, dacă bunul aflat în proprietate pe cote-părți a fost dobândit printr-un act juridic, *proba contrară* a întinderii diferite a cotelor-părți ale coproprietarilor nu va putea fi făcută decât *prin înscrisuri.*

Însă, în situația în care actul juridic de dobândire a coproprietății asupra unui bun conține mențiuni privitoare la determinarea cotelor-părți aparținând fiecărui coproprietar, prezumția în discuție rămâne inutilă şi inoperantă[1].

**221. Prezumția de coproprietate.** Pentru prima dată în sistemul dreptului civil în materie, art. 633 NCC reglementează aşa-numita *prezumție de coproprietate.* Potrivit acestui text, dacă un bun *este stăpânit în comun de mai multe persoane*, coproprietatea asupra acestui bun *se prezumă, până la proba contrară*, ceea ce înseamnă că şi această prezumție astfel instituită este *relativă.* În concepția legii civile fundamentale, este suficient ca două sau mai multe persoane să exercite împreună şi concomitent prerogativele dreptului de proprietate privitor la un anumit bun, pentru a se prezuma existența unei coproprietăți asupra acelui bun, iar în lumina dispozițiilor art. 634 alin. (2) NCC, cotele-părți au a fi prezumate egale, tot până la proba contrară.

S-a spus[2] că prezumția de coproprietate prevăzută de art. 633 NCC îşi găseşte fundamentarea în dispozițiile art. 919 NCC, potrivit cu care, până la proba contrară, posesorul unui bun este prezumat a fi proprietarul acestuia, astfel că, prin „extensie", în ipoteza în care mai multe persoane exercită *în comun* posesia asupra aceluiaşi bun, ele au a fi prezumate a fi coproprietarii bunului respectiv. În orice caz, „stăpânirea" bunului în comun prevăzută de text trebuie să fie făcută în conformitate cu dispozițiile art. 916 NCC, adică cei care o exercită în comun să se comporte ca adevărați coproprietari ai bunului, şi nu ca persoane care exercită stăpânirea „pentru altul", adică în calitate de detentori precari.

În sens invers, dacă bunul comun este stăpânit numai de către unul dintre coproprietarii lui, nu mai operează prezumția în discuție, coproprietatea având a fi dovedită prin orice mijloc de probă[3]. Precizarea este importantă, având în vedere că, potrivit art. 918 alin. (1) lit. c) NCC, fiecare coproprietar este considerat a fi detentor

[1] A se vedea E. Chelaru, *op. cit.* (2012), p. 695-696.
[2] *Idem*, p. 695.
[3] E. Chelaru, *op. cit.* (2012), p. 695.

precar față de cotele-părți din bun ce revin celorlalți coproprietari, dar el poate interverti această detenție precară în posesie utilă, aptă să conducă la dobândirea dreptului de proprietate asupra întregului bun prin uzucapiune.

**222. Proprietatea comună pe cote-părți și indiviziunea.** Între proprietatea comună pe cote-părți și indiviziune există apropieri esențiale cât privește regimul juridic. Deosebirea o găsim în privința obiectului. *Pe câtă vreme proprietatea comună pe cote-părți are ca obiect un bun individual, indiviziunea are ca obiect o universalitate de bunuri.* Cum s-a spus, proprietatea comună pe cote-părți este o modalitate a dreptului de proprietate, pe când *indiviziunea este o modalitate a patrimoniului.*

În ambele cazuri, ceea ce este esențial este tot faptul că asupra lucrurilor ce aparțin mai multor persoane fiecare copărtaș sau coindivizar are o cotă-parte abstractă din drept, fără a avea în exclusivitate o porțiune determinată materialmente din lucru sau un anumit bun ce face parte din obiectul indiviziunii.

**223. Reglementare.** Fostul Cod civil de la 1864 nu cuprindea o reglementare generală de ansamblu a proprietății comune pe cote-părți sau a indiviziunii. Privitor la indiviziune existau unele mențiuni incidentale, în partea consacrată împărțelii succesorale (art. 728 și urm. fostul C. civ.).

Este însă de observat că nici proprietatea comună pe cote-părți și nici indiviziunea nu reprezintă stări juridice specifice materiei succesiunii. Ele pot apărea și direct, în virtutea legii, ori ca urmare a unei convenții – un contract de societate, un contract de vânzare-cumpărare etc. –, ca urmare a desfacerii căsătoriei, când comunitatea devălmașă a soților se preface într-o indiviziune pe cote-părți, ori ca urmare a prescripției achizitive ce profită în comun mai multor persoane.

Până la elaborarea și intrarea în vigoare a noului Cod civil, noțiunile generale de proprietate comună și de indiviziune, astfel cum ele au fost precizate, au fost, mai degrabă, opera practicii judiciare și a literaturii de specialitate, care s-au întemeiat pe principiile enunțate în cuprinsul reglementărilor speciale date materiei în primul rând cu prilejul reglementărilor din materia succesiunilor, unde erau întâlnite cele mai frecvente cazuri de proprietate comună pe cote-părți ori de indiviziune.

Alta este situația în materie în prezent, în sistemul noului Cod civil. Într-adevăr, prin preluarea, precizarea ori dezvoltarea principiilor stabilite de jurisprudență și de literatura de specialitate, *dispozițiile acestuia instituie un regim juridic unitar și coerent al proprietății comune* în dreptul nostru civil, sub formele sale cunoscute sub reglementările, fie ele și fragmentare, ale legislației civile anterioare datei de 1 octombrie 2011.

În cele ce urmează, vom analiza, în esența lor, noile reglementări privitoare la proprietatea comună cuprinse în legea civilă fundamentală, cu folosirea, acolo unde vom considera necesar, a practicii judiciare anterioare acestora, dar încă pertinentă și sub imperiul noilor reglementări ale unei instituții dintre cele mai importante din domeniul drepturilor reale.

**224. Felurile proprietății comune pe cote-părți.** Din punctul de vedere al *duratei* coproprietății, aceasta poate fi de două feluri:

a) proprietatea comună pe cote-părți (coproprietate) obișnuită sau temporară și

b) proprietatea comună pe cote-părți (coproprietatea) forțată. Astfel cum indică art. 632 alin. (2) și (3) NCC, coproprietatea poate fi obișnuită sau forțată, iar *coproprietatea forțată nu poate înceta prin partajul judiciar.*

După cum rezultă și din terminologia folosită, în primul caz *coproprietatea poate fi făcută să înceteze*, calea juridică pentru aceasta fiind *împărțeala sau partajul* bunului ori al bunurilor care formează obiectul coproprietății.

În cel de-al doilea caz, dată fiind destinația pe care o are bunul aflat în coproprietate, în principiu, *această stare nu poate fi făcută să înceteze* decât în mod excepțional prin partaj judiciar; art. 671 alin. (3) NCC dispune însă că partajul coproprietății forțate este posibil *numai prin bună învoială.*

## §2. Coproprietatea obişnuită

**225. Generalități.** Regula este că dreptul de proprietate comună pe cote-părți are un caracter temporar, proprietatea comună pe cote-părți stabilă și forțată având un caracter excepțional.

De obicei, proprietatea comună pe cote-părți sau temporară obișnuită apare ca o consecință a moștenirii, atunci când defunctul lasă mai mulți moștenitori, fiecare dobândind numai o cotă-parte din dreptul asupra bunurilor ce intră în masa succesorală.

Ea mai poate rezulta, de asemenea, dintr-un contract de dobândire în comun a unui lucru[1] ori dintr-o coposesiune al cărei efect a fost dobândirea, de către mai multe persoane, prin uzucapiune, a unui bun.

**226. Drepturile copărtașilor.** Reamintim că, potrivit art. 634 alin. (1) NCC, fiecare coproprietar este *titularul exclusiv al cotei-părți din dreptul de proprietate asupra bunului* și, în lipsa unei stipulații contrare, poate dispune liber de această cotă-parte proprietatea sa exclusivă. De aceea, se poate spune că două principii caracterizează proprietatea pe cote-părți obișnuită sau temporară: *niciunul dintre copărtași nu are un drept exclusiv asupra unei părți determinate din bun, privit în materialitatea sa, și fiecare copărtaș are un drept exclusiv numai asupra cotei-părți ideale din drept*, fiind vorba, așadar, de o *divizare intelectuală* a dreptului de proprietate asupra bunului comun.

Pornind de la aceste două principii, se pot deduce drepturile care revin fiecărui copărtaș.

**227.** Din primul principiu rezultă consecința că niciun fel de act nu poate fi înfăptuit cu privire la bun, privit în materialitatea lui, *fără acordul unanim al copărtașilor.* Pentru că, așa după cum s-a observat[2], din moment ce niciunul dintre coproprie-

---

[1] În practica judecătorească s-a decis în sensul că, în principiu, dreptul de proprietate comună pe cote-părți se poate dobândi prin modurile generale de dobândire a proprietății prevăzute de Codul civil. De aceea, convenția poate constitui un mod de dobândire a proprietății comune pe cote-părți; când bunul este cumpărat de mai multe persoane, cota-parte ideală a fiecărui coproprietar-cumpărător se determină în funcție de suma cu care a contribuit la plata prețului; a se vedea C.A. Iași, dec. civ. nr. 759/1994, în M. Gaiță, M.M. Pivniceru, *op. cit.*, p. 16.

[2] A se vedea V. Stoica, *op. cit.* (2009), p. 262.

tari nu stăpâneşte în exclusivitate o parte din bun, exercitarea atributelor dreptului de proprietate asupra bunului astfel stăpânit trebuie să fie colectivă, prin aplicarea regulii unanimității.

Sub regimul fostului Cod civil de la 1864, s-a reținut că, pentru a înțelege conținutul acestei reguli, este necesar să distingem între actele materiale şi actele juridice. Distincția rămâne valabilă şi sub regimul juridic al coproprietății prevăzut de noul Cod civil, dar regula unanimității a fost mult atenuată, în general, prin preluarea corectivelor ce i s-au adus în practica judecătorească şi în literatura de specialitate în materie.

În ceea ce priveşte *actele materiale*, principiul potrivit căruia niciunul dintre copărtaşi nu are un drept exclusiv asupra unei porțiuni materiale din lucru ar trebui să ducă la concluzia că niciunul dintre ei nu ar avea dreptul de folosință materială a bunului în lipsa acordului unanim. Mult înainte de intrarea în vigoare a noului Cod civil, în practica judecătorească s-a admis însă, pe drept cuvânt, că în privința actelor de folosință materială fiecare dintre copărtaşi are folosința bunului, cu condiția însă ca în exercitarea acestei folosințe să fie respectate drepturile celorlalți. Prin această folosință materială nu se va putea schimba destinația bunului şi nici nu se va putea transforma utilizarea lui obişnuită fără acordul unanim al celorlalți copărtaşi[1].

Chiar dacă sistematizarea reglementărilor este discutabilă, art. 635-639 NCC stabilesc reguli mult mai precise privitoare la exercitarea actelor de folosință asupra bunului comun. Astfel, preluând ideea dezvoltată în jurisprudența anterioară, evocată mai sus, art. 636 alin. (1) NCC dispune că *fiecare coproprietar are dreptul de a folosi bunul comun*, în măsura în care nu schimbă destinația bunului şi nu aduce atingere drepturilor celorlalți coproprietari. Aceste două condiții sunt necesare şi suficiente pentru a permite folosirea unui bun chiar şi numai de către unul dintre coproprietari, *prin toleranța* din partea celorlalți care, la rândul lor, în mod succesiv, vor putea exercita acte de folosință cu privire la întregul bun. Precizăm că, în principiu, această modalitate de exercitare a folosinței bunului apare ca *simplă situație de fapt*, nefiind precedată de vreo înțelegere a coproprietarilor în acest sens, situație reglementată, aşa după cum vom vedea imediat, de art. 639 NCC.

De aceea, potrivit art. 636 alin. (2) NCC, în măsura în care unul dintre coproprietari ar exercita acte de folosință exclusivă a bunului comun *împotriva voinței celorlalți coproprietari, el va putea fi obligat la plata de despăgubiri.* Refuzul celorlalți coproprietari de a permite exercitarea actelor de folosință exclusivă asupra bunului aflat în coproprietatea lor se poate exprima pe orice cale; el trebuie adus la cunoştința coproprietarului „în culpă". Spunem „în culpă", pentru că, date fiind raporturile „de fapt" care generează situația în discuție şi împrejurarea că art. 636 alin. (2) NCC foloseşte termenul de „despăgubire", înseamnă că obligația plății acestora se naşte din angajarea răspunderii civile delictuale a coproprietarului „întreprinzător", dar „recalcitrant" în raporturile cu ceilalți coproprietari, raporturi privitoare la exer-

[1] În acest sens, în practica judecătorească s-a decis că un coproprietar nu are „dreptul să transforme modul de folosință (...) chiar în folosul comun decât cu acordul tuturor coproprietarilor, deoarece, prin executarea unor asemenea lucrări, s-ar aduce o ştirbire a dreptului de proprietate al celorlalți" (Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 549 din 30 martie 1978, în C.D. 1978, p. 10).

citarea actelor în discuție. În definitiv, el săvârşeşte, prin comportamentul său, un delict civil[1].

Sub regimul juridic al coproprietății aplicabil înaintea intrării în vigoare a noului Cod civil, ne puneam[2] următoarea întrebare: ce se va întâmpla în ipoteza în care coproprietarii nu se înțeleg între ei cu privire la folosirea materială a bunului? Poate instanța de judecată să soluționeze un eventual litigiu între coproprietari ce ar avea ca obiect *numai* folosința bunului? Altfel spus, era posibil ca instanța de judecată să decidă cu privire la un *partaj de folosință*?

Evocam, cu acelaşi prilej, o decizie mai veche de speță a fostei instanțe supreme, în care aceasta statuase în sensul că, „în caz de neînțelegere între coproprietari cu privire la folosința bunului în indiviziune, instanțele nu pot să formeze loturi pe care să le atribuie în folosință exclusivă fiecărui coproprietar fără consimțământul lor, deoarece caracteristic stării de indiviziune (coproprietate) este că dreptul fiecărui coproprietar atinge fiecare parte din bunul respectiv pentru porțiunea (de drept) a fiecăruia"[3].

**228.** Totuşi, în acea perioadă au existat decizii de practică judecătorească prin care a fost adoptată o altă soluție, pe care am considerat-o preferabilă, anume *admiterea* într-o astfel de ipoteză *a partajului de folosință*[4]. Precizăm că obiectul unei asemenea acțiuni nu erau nicidecum partajarea dreptului de proprietate pe cote-părți şi prefacerea lui într-un drept exclusiv al fiecărui coproprietar, ci *numai partajarea* – între coproprietarii care rămân în aceeaşi situație juridică privitoare la dreptul de proprietate asupra bunului – *folosinței acelui bun*. Nu vedeam niciun obstacol juridic ce s-ar fi opus unei asemenea soluții. Dimpotrivă, partajul de folosință nu era interzis de lege. Din moment ce nu era interzis expres de lege, trăgeam concluzia că *poate fi permis*. Aceasta, pe de o parte. Pe de altă parte, o asemenea rezolvare mi se părea a fi preferabilă pentru evitarea unor situații generatoare de conflicte între coproprietari.

---

[1] A se vedea V. STOICA, *op. cit.* (2009), p. 264; E. CHELARU, *op. cit.* (2012), p. 697.

[2] A se vedea C. BÎRSAN, *op. cit.* (2008), p. 204.

[3] A se vedea Trib. Suprem, col. civ., dec. nr. 819 din 11 mai 1968, în R.R.D. nr. 11/1968, p. 168.

[4] În acelaşi sens, a se vedea L. POP, L.M. HAROSA, *op. cit.*, p. 190; V. STOICA, *op. cit.*, vol. II, p. 66-67. Totuşi, observăm că în practica judiciară mai recentă încă se preferă soluția ca, în caz de neînțelegeri între coproprietari în privința exercitării actelor de folosință asupra bunului comun, ei să fie „îndrumați" spre partajarea acestui bun. Astfel, după ce instanța supremă a reținut foarte exact că dreptul de folosință poate fi exercitat de către toți coproprietarii, ceea ce presupune atât exercitarea folosinței materiale a bunului care face obiectul dreptului de proprietate comună, cât şi posibilitatea culegerii fructelor produse de bun, ea a considerat că, „atunci când sunt neînțelegeri între coproprietari cu privire la folosința materială a bunului, cum este (era) cazul în speță, pentru imobilul în care reclamanții nu au locuit anterior formulării acțiunii, *aceştia au la îndemână calea încetării coproprietății prin partaj, fără ca dreptul de folosință să poată fi valorificat pe calea acțiunii în reintegrare*" (s.n., C.B.); a se vedea I.C.C.J., s. civ. şi de propr. int., dec. nr. 6954 din 9 decembrie 2004, în Dreptul nr. 3/2006. Nu avem la dispoziție datele dosarului, dar ne întrebăm: să nu fi fost posibilă reintegrarea reclamanților în imobilul a cărui folosință era în dispută între părți tocmai pe calea partajului de folosință? Evident, problema ar putea fi discutată numai în măsura în care reclamanții ar fi solicitat, în principal sau în subsidiar, un asemenea partaj.

De aceea, am considerat că o soluție de speță din practica fostului tribunal suprem prin care s-a admis partajarea folosinței unei curți proprietate comună pe cote-părți, dintr-un teren pe care erau ridicate mai mult locuințe proprietate personală[1], putea căpăta valoare de principiu.

În prezent, această problemă şi-a găsit rezolvarea corespunzătoare necesităților practice în noul Cod civil. Într-adevăr, plecând de la un principiu mai general privitor la *modul de folosire* a bunului comun, art. 639 NCC a prevăzut expres *posibilitatea partajării folosinței bunului comun pe cale judiciară*. Într-adevăr, potrivit acestui text, modul de folosire a bunului comun se stabileşte prin acordul coproprietarilor, *iar în caz de neînțelegere între aceştia, pe cale judecătorească*. Stabilirea modului de folosință presupune nu numai exercitarea actelor materiale de utilizare a bunului comun, dar şi culegerea fructelor pe care acesta le produce, suportarea cheltuielilor privitoare la întreținerea, conservarea şi administrarea bunului etc., acte pentru care se cere respectarea *regulii unanimității*. Or, soluționarea eventualelor neînțelegeri între coproprietari privitoare la asemenea acte se poate face şi pe cale judecătorească, prin *partajul de folosință*, care poate presupune sau împărțirea utilizării bunului pe anumite părți din bun, fără a se ajunge la fracționarea materială a acestuia, sau eşalonarea folosinței lui în timp, în mod succesiv, de către coproprietari[2].

**229. Culegerea fructelor bunului comun.** Preluând principiul care se regăsea în practica judecătorească[3] şi în literatura de specialitate[4] în materie, art. 637 NCC dispune că fructele produse de bunul comun se cuvin tuturor coproprietarilor, *proporțional* cu cota lor parte din dreptul de proprietate asupra acelui bun. Însă, din moment ce art. 550 alin. (1) NCC prevede că fructele *şi productele* bunului se cuvin proprietarului acestuia, concluzia care se impune este că principiul înscris în art. 637 NCC se aplică nu numai în privința fructelor, ci şi în privința productelor bunului; şi acestea vor fi dobândite de coproprietari *proporțional* cu cota lor parte din dreptul asupra bunului comun. Regula enunțată de art. 637 NCC se aplică în privința tuturor categoriilor de fructe produse de un bun, indiferent dacă acestea sunt naturale, civile ori industriale.

Legat de regimul juridic al fructelor produse de bunul comun, sub denumirea marginală incompletă şi nu în deplină concordanță cu conținutul său – dreptul la restituirea cheltuielilor –, art. 638 NCC reglementează două situații distincte.

Prima situație este aceea în care *un coproprietar suportă singur cheltuielile* privitoare la producerea şi culegerea fructelor; într-o asemenea ipoteză, textul dispune că el are dreptul la restituirea acestor cheltuieli de către ceilalți coproprietari, în proporție cu cotele lor părți din bun, proporție în care ei pot culege şi fructele bunului aflat în coproprietate.

Cea de-a doua situație este aceea în care *fructele naturale sau fructele industriale produse de bunul comun sunt însuşite numai de către unul dintre coproprietari*; art. 638 alin. (2) NCC prevede că, atâta vreme cât acestea nu au fost consu-

---

[1] A se vedea Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 2626/1985, în C.D. 1985, p. 110-112.

[2] A se vedea V. Stoica, *op. cit.* (2009), p. 265; E. Chelaru, *op. cit.* (2012), p. 699.

[3] A se vedea I.C.C.J., s. civ. şi de propr. int., dec. nr. 654/2004, în B.C. nr. 3/2005, p. 29.

[4] A se vedea C. Bîrsan, *op. cit.* (2008), p. 203-204.

mate ori înstrăinate sau nu au pierit şi, în orice caz, pot fi identificate în mod distinct, ele *vor face parte din masa partajabilă*, fiind considerate că aparţin, *ca bunuri comune*, tuturor coproprietarilor, cu îndeplinirea a două condiţii[1]:

a) fructele naturale ori industriale să existe în patrimoniul coproprietarului care şi le-a însuşit;

b) aceste fructe să poată fi identificate *în mod distinct* în patrimoniul acestuia.

În cazul în care aceste condiţii nu sunt îndeplinite, bunăoară, fie prin faptul că fructele au fost consumate de coproprietarul care le-a cules ori nu mai pot fi identificate în patrimoniul acestuia, art. 638 alin. (2) NCC dă dreptul celorlalţi coproprietari *la despăgubiri*, ceea ce înseamnă că ei vor putea cere contravaloarea acelor fructe în dispută, *proporţional* cu cota-parte a fiecăruia dintre ei. Textul precizează însă că acest drept la despăgubiri se naşte numai dacă fructele respective nu au pierit „în mod fortuit", adică fără culpa coproprietarului care şi le-a însuşit. Dacă obiectul unei asemenea „dispute" între coproprietari este dat de *fructele civile* produse de bun, acestea constau în sume de bani, considerate a exista întotdeauna, fără a fi de conceput un alt posibil echivalent al lor. Pornind de la această premisă, art. 638 alin. (3) NCC prevede că dreptul de a reclama fructele civile produse de bunul aflat în coproprietate, însuşite de un coproprietar, este supus prescripţiei potrivit normelor de drept comun în materie, adică în termenul general de prescripţie de 3 ani prevăzut de art. 2517 NCC.

**230. Repartizarea beneficiilor şi a sarcinilor între coproprietari.** Coproprietarii au nu numai dreptul de a folosi bunul comun şi de a-i culege fructele în condiţiile arătate, ci şi alte drepturi, precum şi anumite obligaţii. Este ceea ce dispune art. 635 NCC, potrivit cu care coproprietarii vor împărţi beneficiile şi vor suporta sarcinile coproprietăţii *proporţional cu cota lor parte din drept.* Avem îndoieli faţă de utilitatea acestui text, prin raportare la cuprinsul celorlalte dispoziţii ce reglementează regimul juridic al folosinţei bunului comun de către coproprietari, astfel cum acesta este conturat de dispoziţiile noului Cod civil analizate mai sus. Beneficiile amintite de text nu pot privi altceva decât exercitarea atributelor dreptului de proprietate asupra bunului comun. Cât priveşte „sarcinile" coproprietăţii, acestea pot avea în vedere unele situaţii specifice în care, privitor la bunul comun, ar exista dezmembrăminte ale dreptului de proprietate, obligaţii *propter rem* sau obligaţii *scriptae in rem.*

S-a observat[2] că norma cuprinsă în acest text are caracter supletiv, astfel că părţile pot deroga de la principiul pe care îl evocă.

**231. Situaţia actelor juridice privitoare la bunul comun sub regimul fostului Cod civil.** Regula unanimităţii prezentă, ce rezultă şi din dispoziţiile noului Cod civil privitoare la proprietatea comună pe cote-părţi, ar trebui să se aplice şi în privinţa *actelor juridice.*

Sub regimul fostului Cod civil român de la 1864, apreciam că aplicarea regulii unanimităţii în materia cercetată, fără nicio distincţie, nu poate fi primită. Respectarea riguroasă, în practică, a acestei reguli la îndeplinirea *oricărui* act ce are a fi

---

[1] A se vedea E. CHELARU, *op. cit.* (2012), p. 699.

[2] *Idem*, p. 696.

efectuat cu privire la bunul comun poate să se dovedească atât greoaie, cât şi contraproductivă. Într-adevăr, dacă ar fi aşa, ar însemna că *întotdeauna, pentru orice act juridic, trebuie obținut acordul* (consimțământul) *tuturor coproprietarilor* şi că *oricare dintre ei ar putea bloca, prin opunere, orice act juridic necesar şi util pentru păstrarea bunului în patrimoniul coproprietarilor sau pentru punerea lui în valoare*.

De aceea, arătam că, atât în practica judiciară, cât şi în literatura de specialitate, s-a făcut şi se face o distincție după cum este vorba de *acte de conservare şi de administrare a bunului comun*, pe de o parte, şi *acte de dispoziție*, pe de altă parte[1].

*Actele de conservare* erau considerate acele acte juridice care aveau drept scop *păstrarea, conservarea* unui bun în patrimoniul titularului, cum ar fi întreruperea cursului unei prescripții care curge, transcrierea unui contract de vânzare-cumpărare a bunului, cererea de efectuare a unui inventar, transcrierea ipotecii şi alte asemenea.

*Actele de administrare* erau acele acte juridice care se încheiau pentru a pune bunul în valoare prin închiriere, încasare de venituri etc. sau menținerea lui în starea de a fi exploatat, cum ar fi încheierea unui contract care are drept obiect repararea bunului.

Se admitea că, din moment ce actele de conservare şi de administrare pot fi indispensabile păstrării bunului în patrimoniile coproprietarilor şi sunt profitabile tuturor, ele puteau fi făcute chiar numai de către unul dintre coproprietari, cu privire la întregul bun.

După cum se spunea în nota critică a unei decizii pronunțate de Înalta Curte de Casație şi Justiție prin care aceasta statuase în sensul că un coproprietar, din moment ce nu are un drept exclusiv de proprietate, nu poate face acte de administrare cu privire la întregul bun, cum ar fi închirierea acestuia, fără acordul tuturor coproprietarilor, „principiul enunțat (...) este formulat într-un sens prea absolut şi nu ține seama de complexitatea raporturilor juridice care iau naştere în această ipoteză", pentru că locatarul trebuie să fie apărat cu privire la dreptul astfel dobândit, dispozițiile aplicabile contractului în general (art. 962 şi art. 965 fostul C. civ.) şi celui de locațiune în special (art. 1420 fostul C. civ.) fiind în acest sens[2].

Ulterior însă, în practica judiciară au fost validate unele acte juridice, atenuându-se în acest fel unele dintre consecințele nefavorabile ale regulii unanimității, spre a se facilita administrarea bunului. Au fost validate, astfel, unele convenții de societate intervenite între copărtaşi, pe baza patrimoniului comun alcătuit din bunurile indivize, ceea ce a permis aplicarea în aceste cazuri a textelor referitoare la societate din fostul Cod civil (art. 1491 şi urm.). Tot astfel, au fost considerate ca valabile unele acte încheiate numai de către unul dintre copărtaşi în temeiul unui mandat, chiar tacit, sau în virtutea unei gestiuni de afaceri. Făcând aplicarea gestiunii de afaceri prevăzute în Codul civil, Tribunalul Suprem a decis, într-un caz de speță, că actul de administrare sau de conservare făcut numai de către unul dintre copărtaşi, cu privire la un imobil, profită şi celorlalți copărtaşi, în sensul că înlătură

[1] A se vedea C. Bîrsan, *op. cit.* (2008), p. 168.
[2] A se vedea Al. Cerban, *Notă critică la decizia Înaltei Curți de Casație şi Justiție nr. 70 din 28 ianuarie 1946*, în P.R., serie nouă, Din arhiva Pandectelor, nr. 1/2001, p. 181-182.

caracterul de imobil abandonat al bunului, care este scos astfel de sub incidența Decretului nr. 111/1951[1], care, la data respectivă, impunea trecerea lui, ca bun abandonat, în proprietatea statului.

S-a decis, de asemenea, că oricare dintre proprietari poate să ceară remedierea degradărilor aduse bunului comun, desființarea lucrărilor noi sau despăgubiri, în temeiul art. 998-999 fostul C. civ., fără a avea nevoie de consimțământul celorlalți coproprietari sau de o împărțeală a bunului[2].

Referitor la acțiunea în revendicare, s-a decis însă că introducerea ei presupune acordul tuturor copărtaşilor, pe motiv că această acțiune are drept scop recunoaşterea dreptului de proprietate al reclamantului asupra bunului în litigiu şi readucerea lui în patrimoniul acestuia, iar nu simpla recunoaştere a unei cote ideale, nedeterminată în materialitatea ei[3].

**232.** Cu privire la această ultimă jurisprudență privitoare la imposibilitatea introducerii unei *acțiuni în revendicare* ce are ca obiect un bun aflat în coproprietate numai de către unul sau unii dintre coproprietari, în lucrarea noastră în materie din anul 2008, la care ne-am mai referit, am făcut două precizări.

În primul rând, am reținut că în literatura noastră juridică de specialitate s-a exprimat şi punctul de vedere contrar. Astfel, s-a spus că acțiunea în revendicare este un *act de conservare* şi poate fi introdusă numai de un coproprietar împotriva unui terț, întrucât este vorba despre un act de întrerupere a prescripției achizitive, iar nerecunoaşterea acestei posibilități ar duce la dobândirea bunului prin uzucapiune de către terț[4]. Mai mult, s-a apreciat că „necesitatea şi urgența justifică revendicarea bunului indiviz de la terțul care îl stăpâneşte fără niciun drept"[5] şi că această soluție se impune a fi adoptată de practica judiciară, iar, *de lege ferenda*, va trebui consacrat dreptul unui singur coproprietar de a introduce o acțiune în revendicare împotriva unui terț deținător al bunului[6]. De asemenea, s-a susținut că, chiar dacă acțiunea în revendicare ar fi considerată ca având caracterul unui act de dispoziție, ea poate fi intentată şi numai de către unul dintre coproprietari, deoarece teza contrară acordă preeminență caracterului *cantitativ* al dreptului de proprie-

---

[1] În decizia pronunțată în cauză se spune, printre altele: „Prin bunuri părăsite, în sensul art. 1 lit. d) din Decretul nr. 111/1951 (...), se înțeleg acelea asupra cărora nu s-au făcut, în termen de un an, acte de administrare sau de conservare. În situația în care un bun aparține în indiviziune ori devălmăşie mai multor proprietari şi numai unul sau unii dintre ei fac acte de administrare sau conservare asupra lui, acestea profită şi sunt opozabile şi celorlalți, în condițiile gestiunii de interese prevăzute la art. 987 şi urm. C. civ. Aşa fiind, din împrejurarea că nu toți coproprietarii bunului exercită astfel de acte, din orice cauză, nu poate să se tragă concluzia că părțile lor indivize nu se află în administrarea nimănui şi că ar putea fi considerate cotele lor de proprietate din bunul comun ca bunuri părăsite şi trecute în proprietatea statului" (Trib. Suprem, col. civ., dec. nr. 884 din 24 mai 1968, nepublicată).

[2] Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 106 din 25 ianuarie 1969, în R.R.D. nr. 5/1969, p. 175.

[3] Trib. Suprem, col. civ., dec. nr. 662 din 8 aprilie 1960, în C.D. 1960, p. 356.

[4] A se vedea D. Chirică, *Posibilitatea exercitării acțiunii în revendicare de către un singur coindivizar*, în Dreptul nr. 11/1998, p. 28-29.

[5] A se vedea O. Ungureanu, C. Munteanu, *op. cit.* (2005), p. 270.

[6] A se vedea L. Pop, *op. cit.* (2001), p. 255; în acelaşi sens, a se vedea şi I. Lulă, *Opinii privitoare la posibilitatea exercitării acțiunii în revendicare de către un singur coproprietar*, în Dreptul nr. 4/2002, p. 78-79.

tate, dat de cumulul cotelor-părți ideale și abstracte asupra bunului ce formează obiect al coproprietății, și nu caracterul lui *calitativ*, dat de caracteristicile esențiale ale acestui drept, anume de a rămâne absolut și exclusiv, cu consecința exercitării „dreptului de urmărire și de putere directă și imediată asupra bunului"[1]. De altfel, cu referire la acțiunea în revendicare având ca obiect un bun imobil trecut fără titlu în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, după ce a amintit că introducerea unei asemenea acțiuni cu privire la un bun aflat în proprietate comună pe cote-părți trebuie să respecte regula unanimității, fosta Curte Supremă de Justiție a statuat în sensul că *situația juridică* a unor astfel de imobile și a persoanelor care susțin că naționalizarea s-a făcut în mod eronat este „esențial diferită de cea clasică". În asemenea cazuri *sui generis*, acțiunea în revendicare *prezintă un caracter complex* și depășește „modelul clasic" al acestei acțiuni; unul sau mai mulți coproprietari, unul sau mai mulți moștenitori, *dar nu în mod necesar toți aceștia*, pot introduce o acțiune prin care să urmărească a demonstra că statul nu deține un titlu de proprietate valabil și, în consecință, obținerea „confirmării" dreptului lor de proprietate asupra bunului din patrimoniul proprietarului autor al lor naționalizat ilegal. Apoi, ei vor putea cere partajarea acelui bun[2].

În al doilea rând, practica judiciară română în sensul imposibilității introducerii acțiunii în revendicare asupra unui bun indiviz numai de către unul sau de către unii dintre copărtași a fost cenzurată de Curtea Europeană a Drepturilor Omului. Astfel, într-o cauză, reclamanții s-au plâns de încălcarea dreptului lor de acces la un tribunal, garantat de art. 6 parag. 1 din Convenția europeană a drepturilor omului, prin aceea că, prin aplicarea principiului unanimității cerut pentru a putea revendica mai multe bunuri indivize, instanțele române le-au respins acțiunea în revendicare ce avea ca obiect acele bunuri[3]. Reclamanții au susținut că acțiunea în revendicare trebuie considerată ca un act de conservare a unui bun, ce poate fi exercitat de oricare dintre coproprietari, care profită tuturor coproprietarilor. Guvernul s-a apărat arătând că, date fiind consecințele importante ale soluției pronunțate într-o asemenea acțiune, atunci când ea privește revendicarea unui bun, are a fi considerată act de dispoziție, ce impune ca, pentru a putea fi introdusă, să existe acordul tuturor coproprietarilor[4].

Curtea Europeană nu a considerat necesar să ia poziție în această controversă care ține de teoria și de practica dreptului civil intern, nefiind acesta rolul ei. În schimb, a constatat că regula unanimității din materia discutată a împiedicat examinarea temeiniciei acțiunii reclamanților, dovedindu-se a fi un „obstacol insurmontabil pentru orice tentativă viitoare de revendicare a bunurilor indivize"[5].

---

[1] A se vedea R. Sas, *Din nou despre posibilitatea exercitării acțiunii în revendicare de către un singur coindivizar*, în Dreptul nr. 9/2006, p. 86 și urm.

[2] A se vedea C.S.J., dec. din 29 septembrie 2000.

[3] A se vedea C.E.D.O., Hotărârea din 14 decembrie 2006, *Lupaș și alții c. României*, nepublicată, www.echr.coe.int, § 47; traducerea în limba română a acestei hotărâri a jurisdicției europene a fost publicată în M. Of. nr. 464 din 10 iulie 2007, p. 10-16; autorul prezentei cărți, judecător pentru România la Curtea Europeană la data judecării acestei cauze, a preferat să se abțină de la soluționarea ei, situație în care, pe temeiul dispozițiilor art. 27 parag. 2 din Convenție și ale art. 299[1] din Regulamentul Curții, a desemnat ca judecător ad-hoc un alt judecător al instanței europene; a se vedea § 4 din hotărâre.

[4] *Idem*, § 71.

[5] *Idem*, § 73.

Aceasta înseamnă că acțiunea în revendicare asupra unui bun indiviz introdusă numai de către unul sau unii dintre coproprietari nu poate fi respinsă ca inadmisibilă, deoarece astfel s-ar încălca dreptul acestora la un tribunal, componentă a dreptului la un proces echitabil, garantat de art. 6 din Convenție. De altfel, Curtea a remarcat „cu interes" că proiectul de Cod civil aflat în dezbaterea Parlamentului „înlătură în mod expres regula unanimității" în materia discutată[1].

**233.** Tot sub regimul fostului Cod civil român, am arătat că din principiul potrivit căruia fiecare copărtaş are un drept propriu exclusiv asupra cotei-părți ideale din dreptul asupra bunului comun decurge consecința că fiecare copărtaş poate să dispună liber şi neîngrădit de cota sa parte ideală de drept. Înstrăinarea acestei cote-părți nu schimbă cu nimic situația anterioară a bunului, privit în materialitatea sa, cu deosebirea că, în locul copărtaşului dispunător, se substituie succesorul în drepturi al acestuia.

De asemenea, am considerat că nimic nu se opunea ca oricare dintre ei să poată greva cu sarcini reale cota lor parte ideală şi abstractă din dreptul de proprietate asupra bunului comun.

Jurisprudența a fost confruntată şi cu problema de a se şti ce se va întâmpla însă atunci când, fără a avea dreptul de a dispune de întregul bun sau, mai precis, *cu privire la dreptul de proprietate asupra întregului bun, numai unul dintre coproprietari îl înstrăinează în întregime*? În practica judecătorească, într-o asemenea situație, de regulă se distingea *după cum cumpărătorul a cunoscut sau nu a cunoscut, la momentul încheierii actului, împrejurarea că înstrăinătorul nu era proprietarul exclusiv al bunului*. Dacă respectivul cumpărător a cunoscut calitatea de coproprietar a vânzătorului, s-a decis că vânzarea nu este nulă, ci supusă numai condiției rezolutorii ca bunul vândut să nu cadă, cu prilejul partajului, în lotul altui coproprietar, ci în acela al coproprietarului vânzător. Ca urmare a efectului declarativ al partajului, acesta va fi considerat că a fost proprietar exclusiv *în mod retroactiv*[2] şi vânzarea va fi considerată valabilă, iar până la efectuarea partajului, dreptul de proprietate este afectat de condiția rezolutorie a căderii bunului în lotul coproprietarului înstrăinător[3].

De asemenea, se considera că nimic nu se opune ca actul astfel încheiat să poată fi ratificat de coproprietarii care nu şi-au dat consimțământul la încheierea lui,

[1] *Idem*, § 75.

[2] Efect la care s-a renunțat în sistemul noului Cod civil în materie; a se vedea art. 680 NCC.

[3] După cum s-a decis în practica supremei instanțe, dreptul de dispoziție asupra unui bun se poate exercita, printre altele, prin înstrăinarea bunului, operațiune care, în cazul coproprietarului unic, depinde numai de manifestarea de voință a acestuia.

În cazul proprietății comune pe cote-părți însă, pentru ca înstrăinarea să producă efecte depline, este necesar acordul tuturor coproprietarilor, deoarece fiecare dintre ei, având numai un drept limitat asupra bunului, exprimat numai într-o cotă-parte care nu este determinată în materialitatea ei, ci doar ideal, nu poate dispune valabil decât în limitele dreptului său.

Vânzarea bunului proprietate comună pe cote-părți, făcută numai de către unul dintre coproprietari, este supusă condiției ca, la efectuarea partajului, bunul să cadă în lotul vânzătorului; a se vedea C.S.J., s. civ., dec. nr. 1336/1992, în Dreptul nr. 2/1993, p. 71; C.S.J., s. civ., dec. nr. 322/1993, în Dreptul nr. 12/1993, p. 87; C.S.J., s. civ., dec. nr. 2057/1993, în Dreptul nr. 9/1994, p. 84.

fapt ce echivalează cu renunțarea la orice acțiune față de terțul dobânditor al bunului în discuție, urmând a se face desocotirea cu coproprietarul înstrăinător[1].

Este de reținut că, pentru ipoteza analizată, raționamentul Prof. Fr. Deak era în sensul că ea are a fi asimilată cu vânzarea lucrului altuia, sancționată cu nulitatea relativă[2]. În orice caz, în practica judecătorească mai veche s-a decis că, dacă la încheierea actului cumpărătorul nu a cunoscut calitatea de coproprietar a vânzătorului, actul este anulabil, fiind, aşadar, lovit de nulitate relativă[3].

**234. Situația actelor juridice privitoare la bunul comun în reglementarea noului Cod civil.** Înainte de a preciza regimul juridic al actelor juridice privitoare la bunul comun, astfel cum acesta este reglementat de dispozițiile art. 640-645 NCC, considerăm că sunt necesare două precizări. O primă precizare ține de împrejurarea că nu întâmplător am înțeles să prezentăm regimul juridic al acestor acte şi sub imperiul fostului Cod civil, în prezent abrogat prin intrarea în vigoare la 1 octombrie 2011 a noului Cod civil. Într-adevăr, din punctul de vedere al dreptului tranzitoriu, principiile privitoare la actele de administrare şi de dispoziție reglementate de noul cod se vor aplica, în temeiul art. 62 din Legea nr. 71/2011, *numai actelor juridice încheiate după intrarea în vigoare a acestuia*, adică după 1 octombrie 2011; pentru actele juridice încheiate înainte de această dată, continuă a fi aplicabile principiile analizate mai sus. De asemenea, art. 63 din Legea nr. 71/2011 determină şi aplicarea în timp a dispozițiilor art. 643 NCC referitoare la regimul juridic al acțiunilor în justiție privitoare la bunul comun, asupra cărora vom reveni mai jos.

O a doua precizare are în vedere natura actelor juridice în discuție, anume acte de conservare, acte de administrare şi acte de dispoziție. În principiu, ele nu erau definite în legislația noastră civilă anterioară intrării în vigoare a noului Cod civil. Definiții *ca atare* nu sunt date nici de acesta, dar referirile care se fac la astfel de categorii în diverse materii, în special în Titlul V al Cărții a III-a consacrat *administrării bunurilor altuia*, permit o circumscriere mai exactă a cuprinsului acestor acte.

Şi sub regimul noului Cod civil, *actele de conservare* sunt acele acte juridice prin care se înlătură primejdia pierderii unui bun sau a unui drept dintr-un anumit patrimoniu, cum ar fi: întreruperea unei prescripții (art. 2537 NCC); îndeplinirea formalității de publicitate pentru înscrierea unui drept ori a unui act juridic în condițiile prevăzute de art. 19 alin. (2) NCC; efectuarea de cheltuieli pentru lucrările necesare, în lipsa cărora un imobil ar pieri ori s-ar deteriora, cum ar fi unele acte prevăzute de art. 654 alin. (1) NCC.

---

[1] În acelaşi sens, a se vedea C.S.J., s. civ., dec. nr. 1336/1992, *supra cit.* A se vedea şi C. BÎRSAN, M. GAIȚĂ, M.M. PIVNICERU, *op. cit.*, p. 101.

[2] A se vedea FR. DEAK, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, Ed. Actami, Bucureşti, 1991, p. 62.

[3] A se vedea Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 2257/1955, în C.D. 1955, vol. I, p. 99. De altfel, este de observat că instanța supremă a decis, într-o formulare uşor contradictorie, în sensul că, atunci când vânzătorul este proprietar *pro parte*, nu se aplică regulile privitoare la vânzarea bunului altuia, ci regulile proprii stării de indiviziune; aşa fiind, dacă bunul este atribuit copărtaşului înstrăinător, contractul de vânzare-cumpărare devine perfect valabil, prin efectul art. 786 fostul C. civ.; dimpotrivă, dacă bunul este atribuit altui copărtaş, actul de înstrăinare va fi desființat retroactiv, pentru lipsa calității de proprietar a vânzătorului, urmând a fi aplicate regulile care guvernează vânzarea bunului altuia; a se vedea I.C.C.J., s. civ. şi de propr. int., dec. nr. 965/2005, în Dreptul nr. 4/2006, p. 280.

Efectuarea actelor de conservare în materia proprietăţii pe cote-părţi nu necesită explicaţii deosebite; art. 640 NCC dispune că fiecare coproprietar poate face asemenea acte cu privire la bunul comun, *fără acordul celorlalţi coproprietari*; adeseori urgenţa şi faptul că, oricum, ele profită tuturor coproprietarilor justifică din plin această soluţie, admisă în practica judiciară şi de doctrină şi sub regimul anterior al coproprietăţii examinate.

**235. Actele de administrare.** Aşa după cum am mai arătat, aceste acte, denumite uneori şi *acte de gestiune*, sunt actele juridice prin care se urmăreşte *punerea în valoare a unui bun*, în conformitate cu natura ori cu destinaţia sa obişnuită. Bunăoară, art. 795 NCC care reglementează aşa-numita administrare simplă a bunurilor altuia dispune că persoana împuternicită cu o asemenea administrare este ţinută să efectueze, printre altele, actele „utile" pentru ca bunurile date în administrare „să poată fi folosite conform destinaţiei lor obişnuite".

Privitor la coproprietatea examinată, art. 641 NCC prevede că actele de administrare, precum închirierea sau denunţarea unor contracte de locaţiune (art. 1777 NCC), cesiunea de venituri imobiliare (art. 1815 NCC) şi alte asemenea, *privitoare la bunul comun*, pot fi făcute numai cu acordul coproprietarilor ce deţin majoritatea cotelor-părţi din dreptul de proprietate asupra bunului respectiv. Aşadar, regula unanimităţii în materie, atenuată, aşa după cum am văzut, în practica judiciară anterioară intrării în vigoare a noului Cod civil, a fost înlocuită de acesta prin regula, mult mai lesnicioasă, *a majorităţii*; este vorba despre coproprietarii care deţin majoritatea cotelor-părţi din bun, şi nu de majoritatea coproprietarilor, chiar dacă, nu arareori, aceste „majorităţi" pot coincide. Totuşi, căutând a menţine un echilibru între interesele tuturor coproprietarilor, art. 641 NCC dispune că acele acte de administrare care ar fi de natură să limiteze „în mod substanţial" posibilitatea unui coproprietar de a folosi bunul comun în raport cu cota sa parte ori care sunt de natură să impună acestuia „o sarcină" excesivă, prin raportare la cota sa parte sau la cheltuielile suportate de către ceilalţi coproprietari, nu vor putea fi făcute *decât cu acordul acestuia*. Pentru o şi mai bună „organizare" a exercitării actelor în discuţie de către unul sau mai mulţi coproprietari cu privire la întregul bun, art. 641 alin. (3) NCC permite coproprietarului ori coproprietarilor interesaţi să ceară instanţei de judecată să suplinească acordul coproprietarului aflat în imposibilitate de a-şi exprima voinţa sau care *se opune în mod abuziv* la efectuarea unui act de administrare indispensabil menţinerii utilităţii ori valorii bunului, cum ar fi o reparaţie a bunului sau alte asemenea acte.

**236. Actele de dispoziţie.** Reamintim că prin asemenea acte se urmăreşte înstrăinarea unui bun ori a unui drept asupra bunului, grevarea sa cu drepturi reale care conferă o anumită folosinţă asupra bunului, cum ar fi dezmembrămintele proprietăţii ori constituirea de garanţii reale (gajul şi ipoteca) cu privire la un anumit bun comun.

Articolul 641 alin. (4) NCC prevede că *actele juridice de dispoziţie cu privire la bunul comun*, precum şi actele de folosinţă cu titlul gratuit, cesiunile de venituri imobiliare şi locaţiunile încheiate *pe termen mai mare de 3 ani*, precum şi actele prin care se urmăreşte exclusiv „înfrumuseţarea" bunului nu pot fi încheiate *decât cu acordul tuturor coproprietarilor*. De asemenea, în partea sa finală, textul impune

aceeaşi unanimitate a manifestării de voinţă a coproprietarilor în privinţa efectuării *oricărui act juridic cu titlu gratuit*, deoarece un asemenea act *este considerat a fi act de dispoziţie*.

Aşadar, în privinţa efectuării actelor de dispoziţie privitoare la întregul bun comun, *regula unanimităţii îşi găseşte aplicare*; mai mult, legea civilă fundamentală a înţeles *să asimileze* unele acte de administrare care depăşesc o anumită durată, respectiv 3 ani, cum ar fi cesiunea de venituri imobiliare ori închirierea, *cu actele de dispoziţie*, asimilare ce se va întinde şi asupra oricărui *act juridic cu titlu gratuit* privitor la bunul comun.

Care va fi sancţiunea de drept civil aplicată în ipoteza încheierii unui act juridic de dispoziţie numai de către unul dintre coproprietari privitor la întregul bun? Am arătat mai sus că, în practică, problema unei asemenea sancţiuni s-a pus cel mai adesea în ipoteza înstrăinării întregului bun numai de către unul dintre coindivizari, în special în cazul indiviziunilor succesorale, considerându-se că soarta actului urma a fi decisă de soluţia dată partajării bunului; dacă bunul înstrăinat „cădea" în lotul coindivizarului înstrăinător, actul de înstrăinare era „consolidat" retroactiv pe temeiul caracterului declarativ şi retroactiv al partajului; în caz contrar, actul se desfiinţa retroactiv. Or, în concepţia noului Cod civil, *partajul nu mai are efect retroactiv*; el îşi va produce efectele din momentul realizării sale pe cale voluntară sau la data rămânerii definitive a hotărârii judecătoreşti prin care s-a efectuat partajul în cazul imobilelor şi cu respectarea regulilor de publicitate imobiliară (art. 680 NCC). Aşa fiind, art. 642 NCC dispune că actele juridice efectuate cu nerespectarea regulilor prevăzute de art. 641 analizate mai sus *vor fi inopozabile coproprietarului care nu a consimţit, expres ori tacit, la încheierea actului*; faţă de acesta, actul astfel încheiat nu îşi va putea produce efectele sale, pur şi simplu, el este un *terţ* faţă de acel act şi îl va putea ignora. Nefiind vorba de nulitate, ci de inopozabilitate, între părţile care l-au încheiat, actul în discuţie rămâne valabil. Inopozabilitatea actului de administrare ori de dispoziţie astfel încheiat va putea fi invocată *numai* de coproprietarul care nu şi-a dat acordul, în mod expres sau tacit, la încheierea actului respectiv.

Articolul 642 alin. (2) NCC recunoaşte coproprietarului vătămat dreptul ca, înainte de efectuarea partajului, să exercite *acţiunile posesorii* împotriva terţului dobânditor al bunului în posesia căruia acesta s-ar afla; într-o asemenea situaţie, textul dispune că restituirea posesiei se va face în folosul tuturor coproprietarilor, cu daune-interese, dacă este cazul, în sarcina celor care au „participat" la încheierea actului de înstrăinare a bunului comun, ceea ce presupune dovedirea prejudiciului de către coproprietarul lipsit astfel de folosinţa bunului comun. Dacă a expirat însă termenul de 1 an în care poate fi introdusă o acţiune posesorie pe temeiul art. 951 alin. (1) NCC, coproprietarul vătămat prin încheierea actului contestat va putea introduce împotriva celui la care se găseşte bunul *o acţiune în revendicare*[1].

**237. Acţiunile în justiţie.** Am arătat mai sus care era regimul juridic al acţiunilor în justiţie privitoare la un bun aflat în coproprietate, acţiuni introduse numai de către unul sau mai mulţi coproprietari; dintre acestea, cea mai controversată, dar, în acelaşi timp, şi cea mai importantă este acţiunea în revendicare.

---

[1] A se vedea V. STOICA, *op. cit.* (2009), p. 271.

Am văzut că, anterior adoptării noului Cod civil, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a cenzurat soluția din acea vreme a practicii judiciare române în sensul că, pentru introducerea unei acțiuni în revendicare cu privire la bunul comun, prin aplicarea regulii unanimității, este necesar acordul tuturor coproprietarilor, considerând că se ajunge astfel la încălcarea dreptului de acces la un tribunal, componentă esențială a dreptului la un proces echitabil garantat de art. 6 parag. 1 din Convenția europeană a drepturilor omului[1]. Este de reținut că, pe baza principiului aplicabilității directe a dispozițiilor Convenției și a jurisprudenței instanței europene de contencios al drepturilor omului, într-o decizie de speță, Înalta Curte de Casație și Justiție a arătat că, în soluționarea unei acțiuni în revendicare introduse numai de către unul dintre coproprietari, „instanțele trebuie să analizeze regula unanimității în funcție de circumstanțele concrete ale cauzei și să se stabilească (pe) deplin situația de fapt, în funcție de care să se poată reține că persoana îndreptățită poate formula singură sau nu acțiunea în revendicare, și nu să se limiteze doar să constate că impunerea regulii unanimității reprezintă o negare a dreptului de acces la o instanță de judecată"[2].

Articolul 643 NCC tranșează problema *tuturor acțiunilor în justiție* privitoare la bunul comun într-un mod clar și precis. Într-adevăr, primul alineat al acestui text dispune că *fiecare coproprietar poate sta singur în justiție*, indiferent de calitatea procesuală, *în orice acțiune privitoare la coproprietate, inclusiv în cazul unei acțiuni în revendicare.*

Legiuitorul a ținut seama de controversele anterioare privitoare la posibilitatea introducerii unei acțiuni în revendicare numai de către un coproprietar și s-a referit, *în mod expres* în textul de principiu în materia acțiunilor în justiție privitoare la bunul comun, *la acțiunea în revendicare.* S-ar putea spune că, procedând astfel, în concepția noului Cod civil, această acțiune poate fi privită ca un act de conservare a bunului, deoarece se urmărește „reîntoarcerea" lui în patrimoniul coproprietarilor, evident în proporția dreptului fiecăruia asupra bunului respectiv.

În măsura în care un coproprietar poate introduce orice acțiune în justiție privitoare la bunul comun, simetric, în aceeași măsură, *un coproprietar poate avea calitatea de pârât* în orice asemenea acțiune: art. 643 alin. (1) NCC dispune că orice coproprietar „poate sta singur în justiție", fără nicio altă distincție.

Totuși, legiuitorul a manifestat o anumită prudență privitoare la efectele unei asemenea acțiuni. Astfel, art. 643 alin. (2) NCC dispune că hotărârile judecătorești pronunțate în folosul coproprietății într-o acțiune în justiție introdusă numai de către unul dintre coproprietari *vor profita tuturor coproprietarilor*, cele potrivnice coproprietarului care a acționat în justiție *nu vor fi opozabile celorlalți coproprietari.* Tot ca o măsură de prudență, art. 643 alin. (3) NCC prevede că, în situația în care acțiunea în justiție privitoare la bunul comun nu este introdusă de toți coproprietarii, pârâtul din acea acțiune, adică cel împotriva căruia acțiunea a fost formulată, poate cere instanței de judecată *introducerea în cauză a celorlalți coproprietari*, în calitate de reclamanți, adică de persoane care ar putea să pretindă aceleași drepturi ca și

[1] A se vedea C.E.D.O., Hotărârea din 14 decembrie 2006, cauza *Lupaș și alții c. României* (M. Of. nr. 464 din 10 iulie 2007).

[2] A se vedea I.C.C.J., s. civ. și de propr. int., dec. nr. 4442/2009, în Dreptul nr. 2/2010, p. 265.

reclamantul din acțiunea intentată împotriva sa, în termenul și în condițiile prevăzute de Codul de procedură civilă pentru chemarea în judecată a altor persoane.

În sfârşit, este de reținut că, sub aspectul *aplicării în timp* a principiilor înscrise în art. 643 NCC în materia discutată, art. 63 din Legea nr. 71/2011 privind punerea în aplicare a noului Cod civil dispune că cele privitoare la posibilitatea introducerii oricărei acțiuni în justiție numai de către unul dintre coproprietari [art. 643 alin. (1)] şi la opozabilitatea, după caz, a hotărârilor astfel obținute [art. 643 alin. (2)] se aplică şi în cazurile în care hotărârea judecătorească privitoare la bunul comun nu a rămas definitivă până la data intrării în vigoare a noului Cod civil, respectiv până la 1 octombrie 2011; acelaşi text prevede că posibilitatea pentru pârâtul dintr-o asemenea acțiune de a introduce în cauză şi pe ceilalți coproprietari [art. 643 alin. (3)] se va aplica şi în situațiile în care pricina nu a fost soluționată în primă instanță până la intrarea în vigoare a noului Cod civil.

**238. Contractele de administrare a coproprietății.** În principiu, normele care reglementează regimul juridic al proprietății pe cote-părți în noul Cod civil *au caracter supletiv*; aceasta înseamnă posibilitatea recunoscută coproprietarilor de a deroga de la ele. Numai că legiuitorul a voit să dea un caracter „organizat" acestei posibilități, anume ea poate fi exprimată printr-un *contract de administrare a coproprietății*. Astfel, potrivit art. 644 NCC, coproprietarii pot deroga de la dispozițiile art. 635 – repartizarea beneficiilor şi a sarcinilor coproprietății, art. 636 – modul de exercitare a folosinței bunului comun, art. 641 – regimul juridic al actelor de administrare şi de dispoziție privitoare la bunul comun, art. 642 alin. (1) – aplicarea sancțiunii inopozabilității în privința actelor juridice încheiate fără consimțământul expres ori tacit al unui coproprietar; o asemenea derogare se poate face *numai printr-un contract de administrare a coproprietății, încheiat cu acordul tuturor coproprietarilor.*

Legiuitorul a acordat o importanță deosebită manifestării de voință a tuturor coproprietarilor în sensul realizării unei asemenea derogări de la dispozițiile legale evocate în materie, aspect ce reiese şi din prevederea înscrisă în art. 644 alin. (2) NCC: în cazul în care oricare dintre coproprietari denunță contractul de administrare, *acesta îşi încetează existența*, rămânând a fi aplicabile regulile prevăzute de textele de la care s-a derogat. Dacă printre bunurile aflate în coproprietate se află şi bunuri imobile, contractul de administrare a coproprietății şi declarațiile de denunțare a acestora vor fi notate în cartea funciară, la cererea oricăruia dintre coproprietari [art. 644 alin. (3)]. Pin aceasta s-a urmărit ca modul în care coproprietarii au convenit să administreze, prin derogare de la regulile generale în materie, bunul ori bunurile comune *să poată fi cunoscut şi de terții care încheie un act juridic privitor la un asemenea bun.*

În sfârşit, precizăm că, potrivit art. 645 NCC, regulile privitoare la proprietatea pe cote-părți se aplică nu numai în privința dreptului de proprietate, ci şi în situația în care mai mulți titulari *exercită împreună alte drepturi reale principale*, dezmembrăminte ale proprietății.

### §3. Coproprietatea forţată

**239. Noţiune.** Cea de-a doua formă a proprietăţii comune pe cote-părţi în dreptul civil român este *coproprietatea forţată*. Această coproprietate apare ca existând *dincolo de voinţa coproprietarilor*. De regulă, ea are ca obiect bunuri care, *prin natura ori prin destinaţia lor*, pot fi folosite de mai mulţi coproprietari; mai degrabă, destinaţia acestor bunuri este *stabilă şi forţată*; ca principiu, ele nu pot avea o altă destinaţie decât aceea de a fi utilizate de către coproprietari pentru normala folosire a altor bunuri. Avându-se în vedere această destinaţie, sub regimul juridic aplicabil înainte de intrarea în vigoare a noului Cod civil, se considera că, în regula generală, coproprietatea forţată nu putea înceta prin partaj. În prezent însă, aşa după cum vom arăta mai jos, dispoziţiile noului Cod civil în materie permit nu numai încetarea coproprietăţii obişnuite prin partaj, dar, în condiţii strict determinate, şi încetarea coproprietăţii forţate prin aceeaşi operaţiune juridică a partajului, dar numai prin partajul voluntar (art. 671 NCC).

De asemenea, ca principiu, bunurile obiect al coproprietăţii forţate sunt *bunuri accesorii* pe lângă alte bunuri considerate ca *principale*, acestea din urmă fiind *în proprietate exclusivă*. De aceea, nu se poate vorbi despre proprietatea comună pe cote-părţi forţată fără a avea în vedere proprietatea exclusivă asupra bunurilor pe lângă care cele aflate în coproprietate forţată sunt accesorii. Altfel spus, suntem în prezenţa a două drepturi de proprietate distincte: *dreptul de proprietate exclusivă ce aparţine fiecărui proprietar* (titular) *asupra bunului principal* şi *dreptul de proprietate comună pe cote-părţi stabilă şi forţată asupra bunurilor considerate ca accesorii pe lângă bunurile principale*, drept ce aparţine *tuturor* coproprietarilor. Desigur, *fiecare coproprietar este titular exclusiv* asupra cotei-părţi ideale şi abstracte din dreptul său. Dar, spre deosebire de proprietatea comună pe cote-părţi obişnuită sau temporară, *niciodată* un coproprietar nu va putea înstrăina cota sa parte ideală şi abstractă din acest drept *în mod separat*, ci numai *odată cu înstrăinarea bunului principal, aflat în proprietate exclusivă*.

Sau, aşa cum s-a decis în practica judecătorească, din moment ce dreptul de coproprietate forţată are un caracter accesoriu, el nu se poate transmite, ipoteca sau valorifica într-un alt mod decât împreună şi nemijlocit cu dreptul de proprietate asupra bunului principal[1].

În sfârşit, mai este de observat că, spre deosebire de proprietatea comună pe cote-părţi obişnuită sau temporară, proprietatea comună pe cote-părţi stabilă şi forţată, din considerente practice, a făcut obiect de reglementare fie în fostul Cod civil, chiar dacă într-o materie oarecum improprie, cum este cea a servituţilor, fie în cadrul unor legi speciale, rămase în vigoare şi după adoptarea noului Cod civil. În orice caz, în prezent, legea fundamentală civilă conţine, în art. 646-666, reglementări concrete privitoare la coproprietatea forţată.

**240. Cazurile de coproprietate forţată.** Înainte de intrarea în vigoare a noului Cod civil, în dreptul civil român erau reţinute următoarele cazuri de proprietate comună pe cote-părţi stabilă şi forţată, fără ca acestea să fie enumerate ca atare în vreo dispoziţie legală:

[1] A se vedea Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 507/1974, în C.D. 1974, p. 56-57.

a) coproprietatea forțată asupra părților și dotărilor comune din clădirile cu mai multe apartamente de locuit sau alte spații decât locuința, aflate în proprietate exclusivă sau în proprietate comună pe cote-părți obișnuită ori temporară;

b) coproprietatea lucrurilor comune necesare sau utile pentru folosirea a două imobile vecine (drumuri, fântâni, izvoare, poteci);

c) coproprietatea forțată a despărțiturilor comune;

d) coproprietatea forțată asupra unor bunuri considerate ca bunuri de familie (hârtii de familie, tablouri de familie, morminte sau construcții funerare etc.);

e) coproprietatea forțată asupra bunurilor care au aparținut composesoratelor, obștilor de moșneni sau de răzeși ori altor forme asimilate acestora, prin reconstituirea dreptului de proprietate pe temeiul actelor normative speciale în materie.

În prezent, preluând, cu unele dezvoltări, aceste situații, art. 646 NCC dispune că *se află în coproprietate forțată* următoarele categorii de bunuri:

a) părțile comune ale unor imobile (art. 649 NCC);

b) despărțiturile comune (art. 660 NCC);

c) bunurile asupra cărora se exercită proprietatea periodică (art. 687 NCC);

d) bunurile care constituie amintiri de familie (art. 1141 NCC);

e) bunurile comune necesare sau utile pentru folosirea a două imobile vecine, situate pe linia de hotar între acestea, cum sunt potecile, fântânile, drumurile și izvoarele;

f) bunurile comune afectate utilizării a două sau a mai multor fonduri, cum ar fi o centrală termică sau alte instalații care deservesc două sau mai multe clădiri, un drum comun într-un cartier de locuințe sau alte asemenea bunuri.

Această enumerare nu este exhaustivă; art. 646 pct. 4 prevede că pot fi în coproprietate forțată și alte categorii de bunuri, categorie în care pot fi incluse, cu titlu de exemplu, terenurile cu destinație forestieră și construcțiile situate pe acestea, asupra cărora a fost reconstituit dreptul de proprietate în favoarea membrilor formelor asociative de tipul obștilor de moșneni și de răzeși, composesoratelor sau altor forme asimilate acestora, în condițiile Legii nr. 1 din 11 martie 2000 pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și celor forestiere, solicitate potrivit Legii fondului funciar nr. 18/1991 și Legii nr. 169/1997.

**241. Drepturile și obligațiile coproprietarilor.** Ca o deosebire între proprietatea comună pe cote-părți obișnuită și proprietatea comună pe cote-părți stabilă și forțată, anterior intrării în vigoare a noului Cod civil, în cazul acesteia din urmă se admitea existența unor drepturi mai largi ale coproprietarilor, în sensul că adesea ei aveau a se comporta față de bunul comun ca și cum ar apărea ca proprietari exclusivi. Aceasta semnifica împrejurarea că ei puteau exercita *acte de folosință* asupra tuturor bunurilor care formează obiectul dreptului de proprietate pe cote-părți stabilă și forțată, chiar în integralitatea lor, cu respectarea a două limite:

a) folosința astfel exercitată nu trebuia să aducă atingere dreptului egal și reciproc al celorlalți coproprietari. Observăm că se vorbește despre dreptul egal și reciproc al coproprietarilor, fără a interesa mărimea cotei-părți ideale și abstracte din bunul sau din bunurile comune. Într-adevăr, prin ipoteză, proprietarul unei garsoniere, într-un imobil ce mai cuprinde câteva apartamente cu mai multe camere, are o cotă-parte mai mică din dotările comune, dar nu se poate pune problema limitării, în vreun fel, a folosirii, spre exemplu, a scării sau a intrării comune. Astfel, după

cum s-a decis în mod judicios în practica judiciară înainte de intrarea în vigoare a noului Cod civil, în cadrul coproprietății forțate, fiecare coproprietar are obligația exercitării dreptului său fără a aduce atingere drepturilor „simultane şi concurente" de aceeaşi natură ale celorlalți coproprietari[1];

b) folosința trebuia exercitată numai în interesul utilizării fondului căruia i-a fost afectat bunul comun accesoriu.

Astfel, cu privire la podul unui imobil aflat în coproprietate forțată, s-a decis că acesta nu putea fi mansardat fără acordul celorlalți coproprietari, deoarece, dacă s-ar proceda astfel, s-ar aduce atingere drepturilor coproprietarilor care nu au consimțit la efectuarea unei asemenea lucrări care ar avea ca efect încetarea stării de coproprietate forțată asupra acelui bun accesoriu al imobilului în discuție[2].

Coproprietarii aveau obligația de a suporta, proporțional cu partea fiecăruia de această dată, cheltuielile de întreținere şi de conservare a bunului comun[3]. Ei se puteau elibera de această obligație numai dacă nu mai aveau niciun drept asupra bunului ce le-a aparținut în proprietate exclusivă.

În prezent, aceste idei se regăsesc în art. 647 NCC, intitulat *regimul juridic general* al coproprietății forțate. Într-adevăr, textul evocat determină drepturile şi obligațiile coproprietarilor, şi anume:

– *fiecare coproprietar poate exercita acte de folosință* asupra bunului comun, cu cele două condiții arătate, respectiv aceste acte să fie exercitate în aşa fel încât să se respecte destinația bunului şi să permită exercitarea folosinței şi de către ceilalți coproprietari [art. 647 alin. (1) NCC];

– în situația în care bunul comun are caracter accesoriu față de bunul considerat ca principal, *fiecare coproprietar poate să dispună cu privire la cota sa parte* din dreptul de proprietate asupra bunului comun, dar numai odată cu exercitarea dreptului de dispoziție asupra bunului principal, potrivit principiului cunoscut *accesorium sequitur principale* [art. 647 alin. (2) NCC];

– *cheltuielile* pentru întreținerea şi conservarea bunului comun au a fi suportate *în mod proporțional cu cota-parte din drept* aparținând fiecărui coproprietar, iar când bunul comun are caracter accesoriu, în absența unei convenții contrare, cota-parte din drept a fiecărui coproprietar se stabileşte în funcție de întinderea bunului principal ce aparține în mod exclusiv fiecărui coproprietar [art. 647 alin. (3) NCC]; nu mai puțin, într-o asemenea situație, proprietarii principali pot decide şi o altă modalitate de suportare a cheltuielilor privitoare la bunul comun accesoriu.

**242. Coproprietatea asupra părților comune din clădirile cu mai multe etaje sau apartamente.** Cu largă aplicație practică, această formă de coproprietate forțată a cunoscut prima reglementare în dreptul nostru civil prin Legea din 3 mai

[1] A se vedea C.A. Cluj, s. civ. şi asig. soc., min. şi fam., dec. nr. 332/A din 13 februarie 2004, în B.J. 2004, p. 25; de asemenea, a se vedea C.A. Timişoara, s. civ., dec. nr. 689 din 22 iunie 2007, în B.C.A. nr. 3/2007, p. 17-18; C.A. Oradea, dec. civ. nr. 81/R din 10 ianuarie 2013, în P.R. nr. 9/2014.

[2] *Ibidem.*

[3] A se vedea Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 247/1980, în C.D. 1980, p. 12. În acelaşi sens, a se vedea C.A. Iaşi, dec. civ. nr. 717 din 11 mai 1999, în M. GAIȚĂ, M.M. PIVNICERU, *op. cit.*, p. 19-20.

1927 privitoare la încurajarea construcției de locuințe[1]. Ea a fost preluată apoi în legi privitoare la construirea de locuințe proprietate personală – Legea nr. 9/1968, înlocuită de Legea nr. 4/1973 –, astăzi abrogate. În prezent, dispoziții privitoare la proprietatea comună pe cote-părți stabilă și forțată asupra părților comune din clădirile cu mai multe etaje sau apartamente găsim atât în unele acte normative speciale adoptate după anul 1990, dar înainte de intrarea în vigoare a noului Cod civil, precum art. 14 din Decretul-lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație; art. 10 din Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată[2], Legea nr. 114/1996 a locuinței, republicată, Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari[3] și Normele metodologice privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, aprobate prin H.G. nr. 1588/2007[4].

După intrarea în vigoare a noului Cod civil la 1 octombrie 2011, dispozițiile art. 648-659 ale acestuia constituie *cadrul juridic general* al coproprietății forțate în dreptul nostru civil. Desigur, normele cuprinse în aceste texte se vor întregi, acolo unde este necesar, cu reglementările speciale din actele normative amintite.

**243. Noțiune.** Potrivit art. 648 alin. (1) NCC, dacă într-o clădire sau într-un ansamblu rezidențial există spații cu destinație de locuință ori cu altă destinație, spații ce au proprietari diferiți, *părțile din clădire care sunt destinate întrebuințării spațiilor respective și nu pot fi folosite decât în comun formează obiectul unui drept de coproprietate forțată*. De asemenea, cel de-al doilea alineat al aceluiași text precizează că *părțile comune sunt bunuri accesorii* în raport cu spațiile locative, *considerate a fi bunuri principale*.

Se poate observa cu ușurință că definiția legală a coproprietății în discuție conține *trăsăturile sale caracteristice*, și anume:

a) bunurile „părți comune” asupra cărora poartă coproprietatea forțată din clădirile cu mai multe etaje sau apartamente *sunt desinate folosirii spațiilor ce constituie locuințe ori spații cu o altă întrebuințare* ce aparțin unor proprietari diferiți;

b) aceste bunuri, ca „părți comune” dintr-o clădire ori dintr-un ansamblu rezidențial, *nu pot fi folosite decât în comun* de proprietarii spațiilor aflate în proprietatea lor exclusivă;

---

[1] Art. 57 din acea lege prevedea că dreptul de proprietate asupra unui etaj sau apartament situat într-un imobil ce cuprindea mai multe asemenea unități locative avea ca accesoriu și dreptul de coproprietate forțată asupra tuturor părților comune din imobil aflătoare, prin natura lor, în folosința comună a tuturor celor ce locuiesc în imobil, ca: terenul, fațada, fundația, acoperișul, intrările, instalațiile comune.

[2] Astfel, art. 10 din Legea nr. 85/1992, republicată, dispune că, în cazul în care într-o clădire sunt mai multe locuințe și spații cu altă destinație, odată cu dreptul de proprietate asupra acestora se dobândește și dreptul de proprietate pe cote-părți de construcții și instalații, precum și asupra dotărilor care, prin natura lor, nu se pot folosi decât în comun. Acest drept se dobândește indiferent de tronsonul, scara sau etajul la care este situată locuința sau spațiul cu altă destinație.

[3] Publicată în M. Of. nr. 490 din 23 iulie 2007, a intrat în vigoare în termen de 30 de zile de la publicare (art. 60).

[4] M. Of. nr. 43 din 18 ianuarie 2008.

c) *ele au un caracter accesoriu*, prin raportare la spațiile locative, obiect al proprietății exclusive aparținând „proprietarilor-coproprietari" din acea clădire sau ansamblu rezidențial.

Este de reținut că Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari dă o definiție specifică imobilului clădire ce constituie un bloc de locuințe, anume aceea de *condominiu*. Potrivit art. 3 lit. a) din lege, condominiul reprezintă acea proprietate imobiliară formată din proprietăți individuale, apartamente sau spații cu o altă destinație decât aceea de locuințe, și *proprietatea comună indiviză*. De asemenea, în sensul aceleiași legi, poate fi definit condominiu și un tronson cu una sau mai multe scări, din cadrul unei clădiri de locuit, *în condițiile în care se poate delimita proprietatea comună*.

Cât privește *proprietatea individuală* dintr-un condominiu, aceasta este definită ca fiind apartamentul sau spațiul cu o altă destinație decât aceea de locuință, parte dintr-o clădire, destinată locuirii ori altor activități, care *împreună cu cota-parte indiviză din proprietatea comună constituie o unitate de proprietate imobiliară* [art. 3 lit. b) din Legea nr. 230/2007].

Articolul 3 lit. c) din Legea nr. 230/2007 definește proprietatea comună ca fiind toate părțile dintr-un condominiu care nu sunt apartamente sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință. La rândul ei, în sensul aceleiași legi, cota-parte indiviză reprezintă acea cotă-parte de proprietate ce revine fiecărei proprietăți individuale din proprietatea comună și este egală cu raportul dintre suprafața utilă a proprietății individuale și totalul suprafețelor utile ale tuturor suprafețelor individuale [art. 3 lit. e)].

**244. Părțile comune din clădirile cu mai multe etaje sau apartamente.** Articolul 649 NCC conține o enumerare cuprinzătoare, dar nu exhaustivă a bunurilor ce sunt considerate părți comune din asemenea clădiri, *în măsura în care prin lege ori prin act juridic nu se prevede altfel*. Potrivit art. 649 alin. (1) lit. a), *terenul pe care se află clădirea*, compus atât din suprafața construită, cât și din cea neconstruită, dar necesară, potrivit destinației construcției, asigurării normalei exploatări a acesteia, constituie „parte comună", aflată în coproprietatea forțată a tuturor proprietarilor de unități locative individuale din acea clădire; pentru eventuala suprafață de teren pe care se află clădirea, teren ce excede „normala exploatare a acesteia", proprietarii sunt titularii unei coproprietăți obișnuite.

De asemenea, sunt considerate părți comune fundația, curtea interioară, structura și structura de rezistență, pereții despărțitori dintre proprietăți și/sau spațiile comune, acoperișul, terasele, scările și casa scărilor, holurile, pivnițele și subsolurile necompartimentate, rezervoarele de apă, centralele termice proprii și ascensoarele aceleiași clădiri, instalațiile electrice, de apă și canalizare, de telecomunicații, de încălzire și de gaze de la branșament/racord până la punctul de distribuție către părțile din aceste instalații aflate în proprietate exclusivă, canalele pluviale, paratrăsnetele, antenele colective și alte asemenea părți [art. 649 alin. (1) lit. b) și c)]. Articolul 649 lit. d) prevede că pot fi considerate părți comune ale clădirii cu mai multe etaje sau apartamente aflate în proprietate exclusivă și alte bunuri care, potrivit legii sau voinței părților, *sunt în folosință comună*. Așadar, pe de o parte, art. 649 NCC permite ca, prin lege sau prin voința părților, anumite bunuri considerate „părți comune" să nu fie cuprinse în coproprietatea forțată aparținând proprie-

tarilor individuali [art. 649 alin. (1) partea introductivă], iar, pe de altă parte, prevede posibilitatea includerii tot prin lege sau prin voinţa părţilor a altor bunuri în categoria părţilor comune aflate în coproprietate forţată [art. 649 alin. (1) lit. d)].

Totodată, art. 649 alin. (2) NCC reglementează unele situaţii speciale de coproprietate forţată, ce poate avea ca obiect anumite bunuri aferente aceleiaşi clădiri cu mai multe etaje sau apartamente, dar care nu sunt folosite de către toţi proprietarii individuali ai spaţiilor de locuit ori cu o altă destinaţie din acea clădire. Astfel, potrivit acestui text, coşurile de fum şi de aerisire, precum şi spaţiile pentru spălătorii şi uscătorii au a fi considerate părţi comune *exclusiv pentru coproprietarii care utilizează aceste utilităţi în conformitate cu proiectul clădirii.* Desigur, interpretarea *per a contrario* a acestei dispoziţii conduce la concluzia că ceilalţi proprietari individuali ai spaţiilor locative din acea clădire nu vor fi titulari ai coproprietăţii forţate asupra unor asemenea părţi comune, dacă prin proiectul clădirii acestea nu au fost destinate a servi şi pentru folosirea spaţiilor aflate în proprietatea lor individuală[1]. Credem însă că nimic nu împiedică realizarea unei înţelegeri între coproprietari în vederea „extinderii" categoriei coproprietarilor din clădire ce pot folosi astfel de bunuri, cu condiţia neafectării structurii de rezistenţă ori a altor elemente constructive esenţiale ale acelei clădiri.

Deşi am văzut că una dintre caracteristicile esenţiale ale coproprietăţii forţate este aceea că fiecare coproprietar are dreptul de a exercita acte de folosinţă asupra tuturor bunurilor comune independent de mărimea cotei sale părţi din bunul comun, art. 650 NCC conţine *o derogare de la această regulă*, în sensul că *textul permite atribuirea în folosinţă exclusivă a părţilor comune*, cu îndeplinirea a două condiţii:

a) o asemenea atribuire a unor bunuri în folosinţa exclusivă a unuia sau mai multor coproprietari să nu conducă la lezarea drepturilor celorlalţi coproprietari asupra aceloraşi bunuri;

b) decizia de atribuire în folosinţă exclusivă trebuie să fie adoptată cu o dublă majoritate de două treimi, adică atât două treimi din numărul coproprietarilor, cât şi însumarea a două treimi din cotele-părţi aparţinând coproprietarilor care iau o asemenea decizie. Dacă în acea clădire există o asociaţie de proprietari, decizia de atribuire în discuţie va trebui adoptată de către adunarea generală a coproprietarilor, *cu aceeaşi dublă majoritate* [art. 650 alin. (2) NCC].

Pornind de la caracterul accesoriu al coproprietăţii forţate asupra părţilor comune din clădirile cu mai multe etaje sau apartamente faţă de dreptul de proprietate exclusivă asupra spaţiului din clădire ce constituie bunul principal, art. 651 NCC dispune *imperativ* că înstrăinarea ori ipotecarea unei cote-părţi din bunurile aflate în coproprietate forţată *nu se va putea face decât odată cu dreptul asupra spaţiului ce constituie bunul principal din acea clădire.*

În sfârşit, art. 652 determină modul de *stabilire a nivelului cotelor-părţi* din coproprietatea stabilă şi forţată în discuţie, în sensul că, în lipsa unei stipulaţii contrare existente în titlurile de proprietate asupra bunurilor principale, cotele-părţi se stabilesc prin raportarea suprafeţei utile a fiecărui spaţiu locativ la totalul suprafeţei utile a spaţiilor locative din clădire.

---

[1] A se vedea E. Chelaru, *op. cit.* (2012), p. 710-711.

**245. Drepturile şi obligaţiile coproprietarilor.** Esenţială pentru coproprietatea forţată asupra părţilor comune din clădirile cu mai multe etaje ori apartamente *este exercitarea actelor de folosinţă* asupra bunurilor comune obiect al acestei coproprietăţi. De aceea, pe lângă dispoziţiile generale privitoare la coproprietatea forţată, oricum aplicabile în materie, redactorii noului Cod civil au simţit nevoia să precizeze că, în cazul coproprietăţii forţate în discuţie, fiecare coproprietar poate folosi, *în condiţiile acordului de asociere*, atât spaţiul care constituie bunul principal, cât şi părţile comune fără a aduce atingere drepturilor celorlalţi proprietari şi fără a schimba destinaţia clădirii şi că, în lipsa unui acord de asociere între proprietari, urmează a se aplica dispoziţiile generale amintite. Credem că s-a voit astfel a se evidenţia importanţa acordului de asociere între coproprietari, concretizată în constituirea, pe această bază, *a asociaţiilor de proprietari*, pe temeiul dispoziţiilor Legii nr. 230/2007 şi ale H.G. nr. 1588/2007 prin care au fost adoptate Normele metodologice de aplicare a dispoziţiilor acestei legi amintite mai sus. Aşadar, de regulă, folosirea părţilor comune se face în condiţiile stabilite prin acordul de asociere, după cum, în măsura în care proprietarii individuali dintr-o clădire cu mai multe etaje sau apartamente nu constituie o asociaţie de proprietari, pot să determine printr-o înţelegere încheiată între ei modul de folosire a părţilor comune, cu respectarea principiilor generale care guvernează această materie. În orice caz, nici prin acordul de asociere şi nici pe calea unor înţelegeri separate privitoare la folosirea bunurilor comune aflate în coproprietate forţată, proprietarii individuali *nu pot schimba destinaţia clădirii*, astfel cum dispune în mod expres art. 653 NCC.

Privitor la *suportarea cheltuielilor de întreţinere, de reparare şi de exploatare a părţilor comune*, art. 654 alin. (1) NCC dispune că, în lipsa unor prevederi legale ori a unei înţelegeri contrare, acestea se suportă de către fiecare coproprietar *în proporţie cu cota sa parte din bunul comun*; coproprietarii sunt îndreptăţiţi să realizeze o înţelegere privitoare la o altă repartizare a acestor cheltuieli. De asemenea, dacă într-o clădire cu mai multe etaje sau apartamente s-a constituit o asociaţie de proprietari, organul executiv al acesteia va dispune modul de repartizare a cheltuielilor în discuţie, decizia acestuia fiind obligatorie şi pentru coproprietarii care nu sunt membri ai asociaţiei. În măsura în care, în condiţiile arătate mai sus, anumite părţi comune sunt folosite exclusiv de către unii dintre coproprietari, în mod firesc, art. 654 alin. (2) NCC dispune că cheltuielile legate de aceste părţi comune vor fi suportate numai de către coproprietarii care le folosesc.

În acelaşi timp, legea fundamentală civilă a instituit în sarcina proprietarilor spaţiilor individuale *obligaţia de conservare a clădirii*, în temeiul căreia aceştia sunt ţinuţi *să asigure întreţinerea spaţiului ce constituie bunul principal* aflat în proprietatea lor exclusivă, astfel încât clădirea cu mai multe etaje sau apartamente să fie păstrată „în stare bună" (art. 655 NCC). După cum s-a observat, această îndatorire constituie o obligaţie *propter rem* şi, din moment ce priveşte un bun proprietate exclusivă, cheltuielile privitoare la asigurarea întreţinerii lui corespunzătoare au a fi suportate exclusiv de fiecare titular al dreptului de proprietate asupra acelui spaţiu privat[1].

Noul Cod civil [art. 656 alin. (1)] prevede obligaţia coproprietarilor de a permite accesul în spaţiile care constituie bunurile principale nu numai pentru normala

[1] *Idem*, p. 714.

folosință a acestora, dar și pentru efectuarea lucrărilor necesare conservării clădirii și întreținerii părților comune. În acest sens, au a fi reținute și dispozițiile art. 15 din Legea nr. 230/2007, potrivit cu care, după un preaviz de 5 zile, „proprietarul este obligat să accepte accesul în apartamentul sau în spațiul său al unui delegat al asociației – de locatari (n.n., C.B.) –, atunci când este necesar să se inspecteze, să se repare sau să se înlocuiască elemente din proprietatea comună la care se poate avea acces numai din respectivul apartament sau spațiu. Fac excepție situațiile de urgență, când accesul se poate face fără preaviz". Este posibil însă ca o astfel de intervenție să fie de natură a cauza un prejudiciu proprietarului spațiului privat prin care s-a efectuat o asemenea „intervenție". În această situație, art. 656 alin. (2) NCC dispune că acest proprietar urmează a fi despăgubit de către asociația de proprietari ori, după caz, de către proprietarul în interesul căruia au fost efectuate lucrările.

Mergând mai departe cu reglementarea cât mai precisă și mai lesnicioasă a raporturilor dintre „proprietarii-coproprietari" din clădirile cu mai multe etaje sau apartamente, noul Cod civil stabilește anumite *reguli aplicabile în cazul distrugerii unei asemenea clădiri.*

Astfel, potrivit art. 657 alin. (1) NCC, în cazul în care clădirea *a fost distrusă în întregime ori în proporție mai mare de jumătate din valoarea ei*, și nu din clădire ca atare, oricare dintre coproprietari va putea, în lipsa unei înțelegeri contrare, să solicite *vânzarea la licitație publică* a terenului și a materialelor de construcție aflate în stare de a fi valorificate. Deși textul nu prevede modul de distribuire a prețului astfel obținut, este în afara oricărei îndoieli că aceasta urmează a se face proporțional cu mărimea cotei-părți aparținând fiecărui coproprietar. În cazul distrugerii unei părți mai mici de jumătate din valoarea clădirii, coproprietarii urmează a contribui la refacerea părților comune proporțional cu cota lor parte din acestea, iar dacă unul sau mai mulți coproprietari refuză să participe la refacerea clădirii, ei sunt obligați să cedeze celorlalți coproprietari cotele lor părți din dreptul de proprietate comună; prețul pentru o asemenea „cedare" se stabilește prin înțelegerea părților interesate, iar, în caz de neînțelegere, urmează ca acesta să fie stabilit de către instanța de judecată [art. 657 alin. (2) NCC]. Textul evocat privește numai „cedarea" cotelor-părți din coproprietatea forțată a bunurilor comune, fără a face vreo referință la situația bunului principal aflat în proprietatea exclusivă a coproprietarului „recalcitrant". Soluția oferită în doctrină[1] pentru o asemenea situație este aceea a cedării către ceilalți coproprietari nu numai a cotei-părți din bunurile comune, ci și a dreptului de proprietate asupra bunului principal, textul instituind astfel o „vânzare forțată" a acestuia, prețul vânzării urmând a fi stabilit prin acordul părților, probabil mai greu de obținut, sau, în caz de neînțelegere, ușor de presupus, de către instanța judecătorească.

**246. Încetarea destinației folosinței comune.** În una dintre lucrările noastre anterioare consacrate materiei drepturilor reale principale, ne întrebam dacă poate totuși înceta proprietatea pe cote-părți forțată sau, cum spuneam atunci, sub regi-

[1] A se vedea V. Stoica, *op. cit.* (2009), p. 299; pentru critica soluției în discuție, a se vedea și E. Chelaru, *op. cit.* (2012), p. 716.

mul fostului Cod civil, proprietatea comună pe cote-părţi stabilă şi forţată[1]. Dacă ne puneam atunci o asemenea întrebare, nu însemna că pierdeam din vedere caracteristica esenţială a acestei forme de proprietate comună, anume că *niciunul dintre coproprietari nu poate cere încetarea ei prin partaj.*

Spuneam totuşi că există anumite situaţii în care proprietatea comună stabilă şi forţată poate înceta, cum ar fi dispariţia imobilului obiect al acestei coproprietăţi, exproprierea lui pentru cauză de utilitate publică, dobândirea tuturor apartamentelor din acel imobil de către o singură persoană etc., situaţii care rămân de actualitate şi sub regimul noului Cod civil[2].

De asemenea, în practica judecătorească s-a decis că, în mod excepţional, proprietatea forţată poate să înceteze când nu se mai impune cu necesitate a fi menţinută, iar natura şi destinaţia funcţională a lucrului – în speţă podul construcţiei în care se aflau două locuinţe proprietatea exclusivă a doi proprietari diferiţi – dau posibilitatea împărţirii lui[3].

Tot astfel, fosta instanţă supremă a decis că, dacă terenul, care prin natura lui este afectat folosinţei în comun de către coproprietarii locuinţelor situate pe acesta, depăşeşte suprafaţa normală a unei curţi, porţiunea respectivă de teren nu mai constituie proprietate forţată şi poate fi împărţită[4].

Am considerat că acestea constituie cazuri izolate de încetare, prin partaj, a proprietăţii comune pe cote-părţi stabile şi forţate. Examinarea lor ne-a condus la concluzia că, prin admiterea unor asemenea acţiuni, instanţele nu au înfrânt principiile general aplicabile în materie, ci au căutat soluţii practice de natură a evita, pe cât posibil, raporturi tensionate între coproprietari.

Noul Cod civil instituie posibilitatea încetării coproprietăţii forţate asupra părţilor comune din clădirile cu mai multe etaje sau apartamente *prin încetarea destinaţiei folosinţei comune*; practic, aceasta înseamnă încetarea scopului esenţial care a condus la stabilirea acestei coproprietăţi. Însă, potrivit art. 658 NCC, încetarea destinaţiei de folosinţă comună pentru părţile comune din clădirile cu mai multe etaje

---

[1] A se vedea C. Bîrsan, *op. cit.* (2008), p. 187-188.

[2] Este de reţinut că, sub regimul juridic al dispoziţiilor cuprinse în noul Cod civil în materie, practica judecătorească a validat un act de înstrăinare *numai a unui bun* dintre cele aflate în coproprietate stabilă şi forţată, respectiv *terasa unui bloc* cu apartamente ce aparţineau mai multor proprietari exclusivi, în schimbul efectuării de mansardare şi izolare a blocului, înlocuirii conductei de gaz, precum şi a altor lucrări. Mai mult, dincolo de unele imprecizifuni terminologice, instanţa a decis că refuzul numai al unuia dintre cei 40 de coproprietari de a consimţi la înstrăinarea cotei sale indivize de 2,3% din terasa acoperişului blocului respectiv nu se bazează pe „un interes serios şi legitim", apărând, mai degrabă, ca fiind expresia unui abuz de drept. Ca urmare, instanţa a obligat pârâtul „să-şi dea consimţământul la mansardarea şi reabilitarea blocului, în schimbul înstrăinării terasei acoperişului clădirii, în modalitatea convenită de către ceilalţi coproprietari"; a se vedea Jud. Timişoara, sent. civ. nr. 24566 din 11 decembrie 2012, publicată pe site-ul www.juridice.ro la data de 5 aprilie 2013, cu notă aprobativă de A. Pap.

[3] A se vedea Trib. Suprem, în compunerea prevăzută de art. 39 alin. (2) şi (3) din Legea de organizare judecătorească nr. 58/1968, în prezent abrogată, dec. nr. 31/1977, în I.G. Mihuţă, *Repertoriu de practică judiciară în materie civilă a Tribunalului Suprem şi a altor instanţe judecătoreşti pe anii 1975-1980*, Ed. Ştiinţifică şi Enciclopedică, Bucureşti, 1982, p. 65.

[4] A se vedea Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 376/1969, în C.D. 1969, p. 76-77; Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 1877/1974, în C.D. 1974, p. 60.

sau apartamente se poate hotărî *cu acordul tuturor coproprietarilor*[1], situație în care devin aplicabile dispozițiile privitoare la coproprietatea obişnuită, cu regimul juridic corespunzător aplicabil acestei forme a proprietății comune. În acelaşi timp, textul prevede că imobilul, respectiv partea din imobil care rezultă din încetarea destinației comune se înscrie în mod corespunzător în cartea funciară, pe baza documentației cadastrale întocmite în acest scop.

**247. Asociația de proprietari.** Ultimul text din paragraful secțiunii pe care noul Cod civil îl consacră coproprietății forțate asupra părților comune din clădirile cu mai multe etaje sau apartamente priveşte *asociația de proprietari*. Potrivit art. 659 NCC, în cazul unor asemenea clădiri ori în cazul ansamblurilor rezidențiale formate din locuințe individuale, *amplasate izolat, înşiruit sau cuplat*, în care există proprietăți comune şi proprietăți individuale, *se constituie asociații de proprietari*, care se organizează şi funcționează în condițiile stabilite prin lege.

Am arătat că legea specială în materie este Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea şi funcționarea asociațiilor de proprietari, cu modificările ulterioare, la care au a fi adăugate Normele metodologice privind organizarea şi funcționarea asociațiilor de proprietari, aprobate prin H.G. nr. 1588/2007.

Asociația de proprietari are drept scop administrarea şi gestionarea proprietății comune care, pe lângă drepturi, impune obligații pentru toți proprietarii [art. 4 alin. (1) din Legea nr. 230/2007].

Ea reprezintă forma de asociere autonomă şi nonprofit a majorității proprietarilor unui condominiu [art. 3 alin. (1) lit. g)]. Asociația de proprietari are personalitate juridică [art. 35 din Legea nr. 114/1996, cu modificările ulterioare].

Asociațiile de proprietari se pot constitui şi pe tronsoane sau scări, în condițiile legii, prin hotărârea adunării generale şi cu acordul expres al coproprietarilor cu privire la delimitarea efectivă a părților de proprietate comună care se preiau în administrare de respectiva asociație de proprietari şi cu privire la obligațiile şi drepturile legale care vor continua să rămână în sarcina, respectiv beneficiul tuturor coproprietarilor. Dacă este cazul, asociațiile de proprietari înființate pe scări sau tronsoane de clădire îşi reglementează între ele raporturile juridice cu privire la aspectele tehnice comune acestora, printr-o anexă la acordul de asociere [art. 5 alin. (3)].

Legea prevede că asociația de proprietari, prin comitetul său executiv, reglementează folosirea, întreținerea, repararea, înlocuirea şi modificarea părților proprietății comune, inclusiv cu privire la consumurile aferente proprietății comune [art. 30 alin. (1) lit. d)], iar în ceea ce priveşte acoperirea cheltuielilor, stabilirea şi repartizarea sumelor care privesc proprietatea comună ce revine fiecărui proprietar din cadrul condominiului, acestea se fac proporțional cu cota-parte indiviză din proprietatea comună [art. 48 alin. (1)].

Asociația de proprietari este condusă de adunarea generală a proprietarilor, care este alcătuită din toți proprietarii membri ai asociației [art. 23 alin. (2)]. La rân-

---

[1] Textul art. 658 NCC apare în prezent astfel cum a fost modificat prin Legea nr. 60/2012 privind aprobarea O.U.G. nr. 79/2011 pentru reglementarea unor măsuri necesare intrării în vigoare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil; pentru comentariul textului în forma sa anterioară, care nu prezintă decât interes de ordin istoric, a se vedea E. CHELARU, *op. cit.* (2012), p. 716-718; a se vedea şi M. NICOLAE, *op. cit.* (2012), p. 185-186.

dul ei, adunarea generală a proprietarilor alege dintre membrii săi un comitet executiv, din care unul va fi desemnat preşedinte.

Cu excepţia atribuţiilor rezervate exclusiv proprietarilor cu privire la proprietăţile individuale, apartamente sau spaţii cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă, comitetul executiv reprezintă asociaţia de proprietari în administrarea şi exploatarea clădirii. Pentru îndeplinirea atribuţiilor ce îi revin, comitetul poate angaja personal specializat (art. 29).

Pentru activitatea de administrare care include activităţi de administrare tehnică, de contabilitate şi casierie, asociaţia de proprietari poate angaja fie persoane fizice atestate pentru funcţia de administrator de imobile, fie poate încheia contract de administrare cu persoane juridice specializate şi autorizate, care au ca obiect de activitate numai domeniul asociaţiilor de proprietari ori care au ca activitate principală administrarea imobilelor pe bază de tarife sau contract. Persoanele fizice pot fi angajate prin încheierea unui contract individual de muncă, conform celor stabilite prin negociere directă [art. 35 alin. (1) şi (2)].

Atunci când este necesară realizarea unor lucrări de reparaţii sau a altor activităţi de întreţinere, administratorul, ţinând seama de preţ, durată de execuţie şi de calitate, supune spre analiză şi aprobare comitetului executiv al asociaţiei de proprietari ofertele operatorilor economici care sunt corespunzătoare exercitării lucrărilor, conform legislaţiei în vigoare (art. 37).

Proprietatea comună poate fi utilizată de către terţi, persoane fizice sau juridice, de drept public ori de drept privat, numai cu acordul majorităţii proprietarilor membri ai asociaţiei şi al proprietarilor direct afectaţi de vecinătate, în baza unui contract de închiriere, de folosinţă sau de concesiune (art. 39).

De asemenea, proprietarul nu poate schimba aspectul sau destinaţia proprietăţii comune fără a obţine mai întâi acceptul din partea asociaţiei de proprietari [art. 11 alin. (2)]. Legea prevede că zidurile dintre apartamente sau spaţiile alăturate şi proprietatea comună care nu fac parte din structura de rezistenţă a clădirii pot fi reamplasate numai prin modificarea acordului de asociere, în baza hotărârii majorităţii proprietarilor şi autorizaţiei de modificare a construcţiei, eliberată de autoritatea locală (art. 12).

Tot astfel, modificările constructive şi utilizarea în alte scopuri a unor părţi sau elemente de construcţie ale clădirii, cum ar fi ancorare de reclame, suspendări de stâlpi, pereţi sau scări interioare şi altele asemenea, se vor putea face numai pe baza deciziei comitetului executiv, cu acordul proprietarilor direct afectaţi şi, după caz, pe baza unui proiect tehnic întocmit de instituţii de specialitate, verificat de un expert autorizat, şi cu autorizaţia pentru efectuare de lucrări, eliberată în condiţiile legii (art. 41).

Toate aceste dispoziţii au drept scop să asigure normala convieţuire între proprietarii care alcătuiesc asociaţia de proprietari, ţinând, într-un anume sens, şi de *limitele exerciţiului normal al dreptului de proprietate.*

În acelaşi timp, eventuala opunere nejustificată a unuia dintre cei interesaţi, care poate merge la a îmbrăca forma unui abuz de drept, credem că poate fi cenzurată de instanţa de judecată.

Legea mai prevede obligaţia proprietarilor care îşi înstrăinează apartamentele sau spaţiile cu altă destinaţie ca, la întocmirea actelor de înstrăinare, să facă do-

vada achitării la zi a cheltuielilor care le-au revenit în cadrul asociației de proprietari, după cum datoria mai poate fi preluată de cumpărător (art. 20).

În sfârşit, menționăm că, potrivit art. 18 din lege, în cazurile în care în clădirile de locuințe unul dintre proprietari sau chiriaşi împiedică cu bună ştiință şi sub orice formă folosirea normală a clădirii de locuit, creând prejudicii celorlalți proprietari sau chiriaşi, după caz, la solicitarea proprietarilor clădirilor sau a reprezentantului legal al acestora, instanța va lua măsurile pentru folosirea normală a imobilului, ceea ce însă nu credem că exclude răspunderea civilă delictuală a proprietarului sau a chiriaşului în culpă, în temeiul art. 1357 şi urm. NCC.

**248. Coproprietatea forțată asupra lucrurilor comune necesare sau utile pentru folosirea a două fonduri învecinate (art. 646 pct. 2 NCC).** Ca şi sub regimul fostului Cod civil român de la 1864, şi sub regimul noului Cod civil potecile, fântânile, izvoarele care servesc pentru folosirea a două imobile învecinate, *în măsura în care se află chiar pe linia despărțitoare dintre cele două proprietăți*, se află în proprietatea comună stabilă şi forțată pe cote-părți ce îi are ca titulari pe proprietarii exclusivi ai imobilelor învecinate.

Dacă aceste bunuri s-ar afla situate pe unul dintre fonduri şi ar servi pentru utilitatea celuilalt fond, nu mai suntem în situația unei coproprietăți, ci în situația unei servituți, cu toate consecințele ce decurg de aici[1].

**249. Coproprietatea asupra despărțiturilor comune.** Un alt caz de coproprietate forțată este acela al despărțiturilor comune, înțelegându-se prin acestea acele lucrări ce separă două sau mai multe fonduri aparținând unor proprietari diferiți.

În noul Cod civil, regimul juridic al acestor despărțituri este dat de art. 660-666.

Privitor la această formă a coproprietății forțate, este de reținut că, deşi „plasată" în mod impropriu în rândul aşa-ziselor servituți legale, despărțiturile comune erau tratate relativ amănunțit şi în fostul Cod civil. Observația este importantă prin prisma dreptului tranzitoriu aplicabil în materie. Altfel spus, potrivit art. 64 din Legea nr. 71/2011 de punere în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, dispozițiile art. 660-666 ale acestuia *se aplică situațiilor juridice născute după intrarea sa în vigoare*, adică după data de 1 octombrie 2011.

Aceasta înseamnă că regimul juridic al despărțiturilor comune existente la această dată rămân supuse normelor din fostul Cod civil ca situații juridic născute sub imperiul reglementărilor sale. De aceea, este necesară cunoaşterea, fie şi sumară, a acestor reglementări. Împrejurarea că, de multe ori, noile reglementări în materie cuprinse în art. 660-666 NCC nu se deosebesc întotdeauna de cele vechi nu schimbă datele problemei. De aceea, preferăm prezentarea separată a acestor reglementări; o asemenea prezentare ni se pare a fi mai uşor de înțeles.

---

[1] De aceea, am apreciat ca fiind greşită soluția pronunțată sub imperiul reglementărilor în materie din fostul Cod civil, prin care s-a decis că, din moment ce reclamantul a luat apă din fântâna în litigiu, situată pe linia despărțitoare dintre două proprietăți timp de peste 30 de ani, el a dobândit prin uzucapiune dreptul de servitute, în conformitate cu dispozițiile art. 623 şi art. 579 fostul C. civ. În realitate, ni se pare că este vorba despre dobândirea coproprietății stabile şi forțate asupra unui bun de folosință comună pentru două fonduri învecinate; a se vedea Trib. jud. Caraş-Severin, dec. civ. nr. 30/1983, cu notă de V. CRISTI (I), C. BÎRSAN (II), în R.R.D. nr. 4/1984, p. 48 şi urm.

**250. Coproprietatea forțată asupra despărțiturilor comune în sistemul fostului Cod civil.** Prin expresia „despărțituri comune" aveau a fi înțelese zidul, șanțul sau gardul care separă două proprietăți. Asupra lor, cei doi proprietari învecinați aveau, în principiu, un drept egal, aflându-se într-o coproprietate forțată și perpetuă, accesorie față de dreptul de proprietate asupra imobilului.

Sediul materiei îl constituiau art. 590-609 fostul C. civ.

În caz de litigiu, dovada coproprietății semnului despărțitor se putea face în trei moduri:

– *prin înscris* (titlu) care determina situația exactă;

– *prin dovedirea dobândirii coproprietății pe cale de uzucapiune*, dacă se dovedea că a avut loc o stăpânire comună a despărțiturii în termenul prevăzut pentru prescripția achizitivă;

– *dacă nu existau nici titlu și nici posesie prelungită, se putea apela la unele prezumții legale* din care rezulta coproprietatea asupra despărțiturii. O condiție cerută pentru a opera aceste prezumții era aceea ca despărțitura să fie așezată chiar pe hotarul dintre cele două imobile. *Aceste prezumțiile legale la care ne referim erau considerate ca având caracter relativ; ele puteau fi deci răsturnate prin proba contrară.*

Fostul Cod civil stabilea aceste prezumții și determina efectele coproprietății în această materie.

A) *Zidul despărțitor.* În art. 590 fostul C. civ. se prevedea că „orice zid care servește de despărțire între clădiri sau între curte și grădină, și între ograde la țară, se socotește comun, dacă nu există titlu sau semn care ar proba contrariul".

Articolul 591 din același cod arăta că existența unui semn de necomunitate înlătura această prezumție. „Este semn de necomunitate când culmea zidului este dreaptă și perpendiculară despre peretele de o parte, iar despre cealaltă parte înfățișează un plan înclinat; în acest caz, zidul se presupune că aparține exclusiv proprietarului despre care există planul înclinat", dispunea textul arătat.

Caracterul forțat al coproprietății zidului comun rezulta, printre altele, din prevederea art. 598 fostul C. civ., conform căreia orice vecin poate să facă zidul comun, în tot sau în parte, plătind celuilalt jumătate din valoarea sa sau a părții pe care vrea să o facă comună, precum și jumătate din valoarea locului pe care este clădit zidul.

Cât privește drepturile și obligațiile coproprietarilor, este de remarcat că fiecare dintre aceștia avea dreptul să folosească zidul fără prejudicierea dreptului celuilalt (art. 594 fostul C. civ.). Ambii coproprietari erau obligați a contribui la repararea și întreținerea zidului comun (art. 592 fostul C. civ.). Renunțând la dreptul său, fiecare coproprietar putea fi scutit de această obligație (art. 593 fostul C. civ.).

B) *Șanțul comun.* În art. 602 fostul C. civ. se arăta că „toate șanțurile între două proprietăți se socotesc comune de nu va fi titlu sau semn contrariu". Între semnele de necomunitate era menționat faptul că pământul este înălțat sau aruncat numai pe o parte a șanțului, caz în care se considera că șanțul aparține exclusiv proprietarului imobilului unde a fost aruncat sau înălțat pământul (art. 603 și art. 604 fostul C. civ.).

C) *Gardul comun.* Un alt caz de coproprietate forțată și perpetuă asupra unei despărțituri comune era cel prevăzut în art. 606 fostul C. civ., conform căruia „orice gard care desparte două proprietăți se socotește comun, afară dacă numai una

singură din două proprietăți va fi îngrădită, sau de nu va fi un titlu sau posesiune îndestulătoare care să constate din contră".

**251. Coproprietatea forțată asupra despărțiturilor comune în sistemul noului Cod civil.** Fără a „inova" în mod deosebit prin raportare la dispozițiile fostului Cod civil, art. 660 alin. (1) NCC dispune că zidul, şanțul, precum şi orice altă despărțitură între două fonduri *sunt prezumate a fi în proprietatea comună a vecinilor*, afară dacă nu rezultă contrariul din titlul de proprietate, dintr-un semn de necomunitate ori dacă proprietatea comună nu a devenit proprietate exclusivă prin uzucapiune, în condițiile legii. În noțiunea de „orice altă despărțitură" intră gardul, indiferent din ce materiale ar fi confecționat, inclusiv un gard „viu", ori alte asemenea. Esențială în materie ni se pare a fi ca „despărțitura" să marcheze limitele fondurilor învecinate. Textul evocat *instituie o prezumție relativă de comunitate* în privința tuturor despărțiturilor ce pot fi întâlnite în practică. Delimitând două sau mai multe fonduri, despărțiturile au caracterul unor bunuri accesorii pe lângă acestea, impunându-se astfel coproprietatea forțată asupra lor, coproprietate ce are ca titulari pe proprietarii exclusivi ai fondurilor învecinate. De asemenea, caracterul accesoriu al dreptului de proprietate asupra despărțiturilor comune conduce la imposibilitatea înstrăinării ori ipotecării lor altfel decât odată cu înstrăinarea sau ipotecarea fondului principal [art. 660 alin. (2) NCC, text care face trimitere la acest principiu general prevăzut de art. 651 NCC].

Se impune a sublinia că ipoteza de la care porneşte textul art. 660 NCC în a prezuma relativ existența coproprietății forțate asupra despărțiturilor comune este aceea ce are în vedere situarea lor în teren *pe hotarul dintre fondurile învecinate*; în măsura în care ar fi plasate pe unul dintre aceste fonduri, despărțiturile vor fi în proprietatea exclusivă a titularului acelui fond.

În orice caz, după modelul fostului Cod civil, şi noua lege fundamentală civilă prevede anumite *semne de necomunitate* a despărțiturilor dintre cele două fonduri. Astfel, potrivit art. 661 alin. (1) NCC, *în privința zidului despărțitor* se consideră a fi semn de necomunitate a acestuia situația în care culmea zidului este dreaptă şi perpendiculară spre un fond şi înclinată spre celălalt fond, împrejurare ce conduce la a se prezuma că zidul respectiv se află în proprietatea exclusivă a proprietarului fondului către care este înclinată coama zidului. De asemenea, potrivit art. 661 alin. (3), vor fi considerate semne de necomunitate orice alte semne de natură a prezuma că zidul a fost construit exclusiv de unul dintre proprietarii învecinați.

Privitor la *şanțul comun*, art. 661 alin. (2) NCC dispune că există semn de necomunitate a acestuia atunci când pământul rezultat din săparea şanțului este aruncat ori înălțat exclusiv pe o parte a lui, situație în care şanțul este prezumat a fi în proprietatea exclusivă a proprietarului fondului pe care este aruncat pământul.

Toate prezumțiile prevăzute de art. 661 NCC *sunt relative*, astfel că ele pot fi răsturnate prin proba contrară făcută prin orice împrejurări de fapt de natură a conduce la o altă concluzie privitoare la apartenența despărțiturii comune în discuție.

Articolul 662 alin. (1) NCC instituie obligația de realizare a despărțiturilor comune, în sensul că oricare dintre vecini îi poate obliga pe proprietarii fondurilor învecinate să contribuie la construirea unei despărțituri comune. Această dispoziție are a fi corelată cu cea înscrisă sub denumirea marginală „dreptul de îngrădire" în art. 561 NCC, potrivit cu care orice proprietar poate să îşi îngrădească proprietatea, supor-

tând, în condițiile legii, cheltuielile ocazionate. Din combinarea acestor două texte, în doctrină s-a tras concluzia că, în realitate, suntem în prezența nu numai a dreptului de îngrădire, ci şi a obligației ca aceasta să fie realizată între proprietarii vecini, numai astfel putându-se explica de ce oricare dintre proprietarii fondurilor învecinate care are inițiativa realizării unei despărțituri comune *poate obliga* pe ceilalți proprietari vecini să contribuie la construirea acesteia[1].

Dacă despărțitura ce urmează a fi realizată constă într-un zid, potrivit art. 662 alin. (2) NCC, în lipsa unor dispoziții legale, a unor reguli de urbanism ori a obiceiului locului, *înălțimea zidului* comun se stabileşte prin înțelegerea părților, fără a depăşi 2 metri, în care intră şi coama zidului.

**252. Cheltuielile de întreținere şi reparare a despărțiturilor comune; dobândirea coproprietății asupra despărțiturilor.** Făcând aplicarea dispozițiilor generale în materie cuprinse în art. 647 alin. (3) NCC, art. 663 alin. (1) dispune că toți coproprietarii sunt obligați să suporte cheltuielile de întreținere şi de reparare a despărțiturilor comune, proporțional cu dreptul fiecăruia din acestea. Însă, potrivit celui de-al doilea alineat al aceluiaşi text, fiecare coproprietar poate să nu participe la efectuarea acestor cheltuieli, prin renunțarea la dreptul său de proprietate asupra despărțiturii, cu aplicarea dispozițiilor în materie de carte funciară.

După cum s-a observat, această situație reprezintă practic un caz particular de încetare a coproprietății forțate, ce îşi va produce efectele din momentul radierii dreptului renunțătorului din cartea funciară, pe temeiul dispozițiilor art. 885 alin. (2) NCC; o asemenea renunțare este un act juridic unilateral cu titlu gratuit, ce trebuie încheiat în formă autentică, în condițiile art. 888 NCC[2]. Totuşi, în partea sa finală, art. 663 alin. (2) NCC dispune că această renunțare nu este posibilă – „coproprietarul nu va putea fi apărat de a participa la cheltuieli" – în situația în care un coproprietar are o construcție ce se sprijină pe zidul comun ori în cazul în care trage un alt folos din exploatarea despărțiturii comune. De altfel, art. 664 instituie în folosul oricărui coproprietar dreptul de a sprijini construcții ori să instaleze grinzi în zidul comun, cu obligația de a lăsa 6 centimetri spre celălalt coproprietar şi fără a afecta dreptul acestuia de a sprijini construcțiile sale de zidul comun ori de a instala propriile grinzi în acelaşi zid. De asemenea, art. 665 NCC permite oricăruia dintre coproprietari să înalțe zidul comun, cu îndatorirea de a suporta singur cheltuielile ocazionate de o asemenea operațiune, precum şi cheltuielile de reparare a părții comune a zidului astfel rezultat. Mergând până la cea mai amănunțită reglementare în materie, art. 665 alin. (2) dispune că, în situația în care zidul existent nu este de natură să reziste operațiunii de înălțare voite de unul dintre coproprietari, acesta va fi dator să reconstruiască zidul în întregime, luând însă din fondul său de teren suprafața care va asigura grosimea necesară pentru zidul nou-ridicat. Proprietarul vecin care nu a contribuit la înălțare poate totuşi dobândi coproprietatea asupra acestuia prin plata a jumătate din valoarea actualizată a materialelor şi a manoperei folosite, precum şi, dacă este cazul, a jumătate din valoarea terenului întrebuințat pentru îngroşarea zidului [art. 665 alin. (3) NCC]. Textul instituie astfel o *vânzare forțată* în sarcina proprietarului care a înălțat zidul, în beneficiul celuilalt pro-

[1] A se vedea V. Stoica, *op. cit.* (2009), p. 113.

[2] A se vedea E. Chelaru, *op. cit.* (2012), p. 721.

prietar învecinat, păstrându-se, astfel, distincția zidului de despărțitura aflată în coproprietate forțată.

Această dispoziție constituie un caz de aplicare particulară a reglementării generale în materie prevăzute de art. 666 NCC, potrivit cu care proprietarul vecin care nu a contribuit la realizarea despărțiturii comune, oricare ar fi aceasta, respectiv zidul, șanțul, gardul ori o altă asemenea despărțitură, poate dobândi dreptul de coproprietate asupra despărțiturii, plătind proprietarului învecinat care a realizat-o jumătate din valoarea actualizată a materialelor și a manoperei folosite și, după caz, jumătate din valoarea terenului pe care despărțitura a fost construită, cu aplicarea dispozițiilor în materie privitoare la cartea funciară. Aceasta înseamnă că o astfel de operațiune constituie o *vânzare forțată* ce trebuie încheiată *în formă autentică*, tocmai pentru ca dreptul coproprietarului dobânditor să poată fi înscris în cartea funciară[1].

**253. Coproprietatea forțată asupra bunurilor comune afectate utilizării a două sau mai multor fonduri.** Printre cazurile de coproprietate forțată, art. 646 pct. 3 prevede și pe acela al unor bunuri comune ce sunt afectate utilizării a două sau mai multor fonduri, cum ar fi o centrală termică sau alte instalații care deservesc două sau mai multe clădiri, un drum comun într-un cartier de locuințe ori alte asemenea bunuri. Textul se referă, așadar, la acele bunuri și instalații destinate a fi utilizate în folosul proprietarilor individuali ai clădirilor ori ai fondurilor astfel deservite. Ele au caracter accesoriu pe lângă fondurile ori clădirile astfel „deservite", formând obiectul coproprietății forțate ce are ca titulari pe proprietarii individuali ai acelor clădiri sau fonduri. Regimul juridic al acestei coproprietăți forțate este cel general, cu eventuala aplicare *prin asemănare* și a dispozițiilor legale privitoare la coproprietatea forțată asupra părților comune din clădirile cu mai multe etaje sau apartamente.

**254. Coproprietatea forțată asupra bunurilor ce constituie amintiri de familie.** Potrivit art. 1141 NCC, sunt incluse în această categorie bunurile care au aparținut ori aparțin membrilor unei familii și stau mărturie istoriei acesteia, precum corespondența purtată de membrii familiei între ei ori cu alte persoane, arhivele familiale, decorațiile, armele de colecție, portretele de familie, documentele privitoare la anumite evenimente petrecute în familie și orice alte bunuri cu semnificație morală deosebită pentru respectiva familie.

De regulă, în practică se discută despre situația juridică a acestor bunuri cu ocazia deschiderii unei succesiuni. De aceea, prin noua reglementare a materiei, art. 1142 NCC dispune că moștenitorii pot ieși din indiviziune cu privire la aceste bunuri *numai prin partaj voluntar*, în caz contrar, ele rămân în indiviziune, pe durata căreia moștenitorii se pot înțelege cu privire la locul și modul lor de păstrare. Dacă moștenitorii nu se înțeleg, urmează a decide instanța de judecată. Moștenitorul desemnat ca depozitar al bunurilor amintiri de familie le poate revendica de la cel care le-ar deține fără vreun temei juridic, dar nu le va putea înstrăina, împrumuta

[1] *Idem*, p. 724.

ori da în locațiune fără acordul unanim al tuturor coindivizarilor [art. 1142 alin. (4) NCC][1].

**255. Proprietatea comună stabilă şi forțată asupra bunurilor care au aparținut composesoratelor, obştilor de moşneni sau de răzeşi ori altor forme asociative asimilate acestora.** Am arătat că enumerarea cazurilor de coproprietate forțată făcută de art. 646 NCC nu este exhaustivă, textul însuşi dispunând în partea sa finală că această coproprietate poate avea ca obiect orice bun comun prevăzut de lege. De asemenea, deşi, după cum se poate lesne observa, în această lucrare nu am pus în discuție problemele deosebit de importante, cu multiple implicații social-economice, ale *reconstituirii dreptului de proprietate asupra unor bunuri* pe temeiul unor acte normative speciale în această materie, în cele ce urmează vom evidenția una dintre aplicațiile ei practice, prin care ia naştere în dreptul nostru civil o formă oarecum atipică – şi se va vedea imediat de ce – a proprietății comune pe cote-părți forțate, *anume cea asupra unor bunuri imobile asupra cărora s-a reconstituit dreptul de proprietate în beneficiul unor subiecte colective de drept specifice*: composesoratele, obştile de moşneni sau de răzeşi ori alte forme asociative ale lor[2]. Această coproprietate stabilă şi forțată este reglementată prin art. 46 din Legea nr. 18/1991 privitoare la fondul funciar, republicată, cu modificările ulterioare, art. 26-27 din Legea nr. 1/2000 cu privire la reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole, cu modificările ulterioare, şi art. 63 din H.G. nr. 890 din 4 august 2005 pentru aprobarea Regulamentului privind procedura de constituire, atribuțiile şi funcționarea comisiilor pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor, a modelului şi modului de atribuire a titlurilor de proprietate, precum şi punerea în posesie a proprietarilor[3], cu modificările ulterioare. Textele legale evocate reglementează dreptul foştilor composesori, moşneni sau răzeşi ori moştenitorilor acestora de a cere reconstituirea dreptului de proprietate asupra unor terenuri cu vegetație forestieră, păşuni, fânețe şi alte asemenea terenuri, care au avut ca titulari ai dreptului de proprietate composesorate, obşti de moşneni, obşti de răzeşi, „păduri grănicereşti", „păduri urbariale" şi alte forme asociative asimilate acestora [art. 26 alin. (1) din Legea nr. 1/2000].

Formelor asociative specifice prevăzute de lege li se va restitui *în întregime* suprafața pe care au avut-o în proprietate şi li se va elibera un singur titlu de proprietate asupra terenurilor astfel restituite. Ceea ce interesează materia noastră este faptul că, potrivit art. 28 alin. (5) din Legea nr. 1/2000, suprafețele forestiere aflate în proprietate comună, conform naturii acestora, *rămân în „proprietatea indiviză"* a subiectelor colective cărora li s-a reconstituit dreptul de proprietate, „pe

[1] Sub regimul fostului Cod civil, în practica judiciară s-a decis că dreptul de concesiune asupra locaşurilor de înmormântare din cimitire este un drept real, iar când el are mai mulți titulari, ei se află „într-o indiviziune forțată şi perpetuă" ce are ca obiect acest bun, nefiind admisibilă acțiunea în revendicare a unui titular pentru o parte a construcției funerare, în speță a unei cripte; a se vedea I.C.C.J., s. civ. şi de propr. int., dec. nr. 4328/2005, în Dreptul nr. 6/2006, p. 237; credem că această soluție este aplicabilă fără nicio dificultate şi prin raportare la dispozițiile în materie ale noului Cod civil.

[2] Cu privire la această formă a proprietății comune pe cote-părți stabile şi forțate, a se vedea V. STOICA, *op. cit.*, vol. II, p. 157 şi urm.

[3] M. Of. nr. 732 din 11 august 2005.

toată durata existenței lor", deşi suprafețele restituite se împart în cote-părți egale între membrii formelor asociative[1].

De altfel, art. 26 alin. ($2^1$) din aceeaşi lege dispune că, în cazul în care forma asociativă a fost în devălmăşie, fără specificarea cotei-părți pentru fiecare asociat deposedat, suprafața ce se restituie *se stabileşte în cote-părți egale*.

După cum s-a arătat în literatura juridică de specialitate, în ipoteza discutată se regăsesc elementele definitorii ale proprietății comune pe cote-părți forțate, anume pluralitatea titularilor, unitatea materială a bunului, divizarea „intelectuală" a dreptului asupra acestui bun şi caracterul ei forțat[2], dar bunul care formează obiectul coproprietății forțate *„nu mai este accesoriu pe lângă alt bun, ci are o existență autonomă"*[3].

În acest sens, art. 28 alin. (8) din Legea nr. 1/2000 dispune că, în caz de dizolvare a formelor asociative, „proprietatea indiviză a acestora va trece în proprietatea publică a consiliilor locale în raza cărora se află terenurile respective". Cât priveşte exercitarea folosinței acestor terenuri, ea trebuie să fie făcută întotdeauna cu respectarea regimului silvic impus de reglementările legale în materie, „ceea ce determină unitatea indisolubilă" între teren şi vegetația forestieră care se găseşte pe suprafața lui[4].

Iată de ce se poate spune că suntem în prezența unei forme atipice de proprietate comună pe cote-părți stabilă şi forțată.

Se poate observa că bunurile care formează obiectul acestei proprietăți comune pe cote-părți forțate pot fi divizate în materialitatea lor, ceea ce înseamnă că ele ar putea, practic, forma obiectul unei împărțeli; totuşi, spre a li se asigura destinația lor economică de terenuri forestiere, *legiuitorul le-a declarat nepartajabile*, iar transmiterea cotelor-părți ale formei asociative prin acte între vii se poate face *numai* către alți membri ai acesteia. Legiuitorul a înțeles să lege însăşi existența acestei coproprietăți de menținerea formei asociative căreia i s-a reconstituit dreptul de proprietate asupra bunurilor ce au format obiect al reconstituirii.

## Secțiunea a 3-a. Proprietatea comună în devălmăşie

**256. Noțiune. Aplicabilitate.** Proprietatea comună în devălmăşie este forma proprietății comune ce se caracterizează prin aceea că *bunul aparține tuturor coproprietarilor*, fără ca aceştia să aibă precizată vreo cotă-parte ideală din dreptul de proprietate asupra acelui bun. Aşadar, nu numai că bunul nu este fracționat în materialitatea sa, ca la proprietatea comună pe cote-părți, dar, spre deosebire de aceasta din urmă, nici dreptul de proprietate asupra acelui bun – privit în chip abstract desprins de acesta – *nu este fracționat*.

---

[1] Astfel, în practica judiciară s-a decis că, din moment ce, potrivit art. 28 alin. (5), (6) şi (7) din Legea nr. 1/2000, suprafețele forestiere aflate în proprietate comună, inclusiv în composesorat, rămân în indiviziune pe durata existenței asociației, pe durata composesoratului este inadmisibilă acțiunea de ieşire din indiviziune în condițiile art. 728 fostul C. civ., prevalând dispozițiile legii speciale; a se vedea C.A. Cluj, s. civ., mun. şi asig. soc., min. şi fam., dec. nr. 1574/R din 29 noiembrie 2004, în B.J. 2004, p. 39.

[2] A se vedea V. STOICA, *op. cit.*, vol. II, p. 158.

[3] *Ibidem.*

[4] A se vedea V. STOICA, *op. cit.*, vol. II, p. 159.

Şi dreptul de proprietate asupra bunului şi bunul privit în materialitatea sa aparţin tuturor coproprietarilor, împreună. *Toţi sunt titulari ai dreptului de proprietate asupra aceluiaşi bun şi toţi stăpânesc bunul.*

Într-adevăr, potrivit art. 667 NCC, există proprietate comună în devălmăşie atunci când dreptul de proprietate asupra unui bun *aparţine concomitent mai multor persoane*, fără ca vreuna dintre acestea să fie titularul unei cote-părţi determinate din dreptul de proprietate asupra bunului sau asupra bunurilor comune. Acelaşi text dispune că proprietatea comună în devălmăşie poate lua naştere prin două moduri:

a) prin efectul legii şi

b) în temeiul unui act juridic, adică prin voinţa părţilor[1].

Spre deosebire de noul Cod civil, vechiul Cod civil, astăzi abrogat, nu conţinea dispoziţii generale ori specifice privitoare la proprietatea comună în devălmăşie. Se considera însă că există o singură formă de proprietate comună în devălmăşie reglementată de fostul Cod al familiei, în prezent abrogat expres prin dispoziţiile Legii nr. 71/2011, respectiv dreptul de proprietate ce aparţinea soţilor, având ca obiect bunurile dobândite de oricare dintre ei în timpul căsătoriei. De altfel, această proprietate devălmaşă era unica formă de regim matrimonial reglementată de dreptul familiei.

Deocamdată, aceeaşi unică formă a proprietăţii în devălmăşie a soţilor asupra bunurilor dobândite de oricare dintre ei în timpul căsătoriei o regăsim şi în prezent, sub regimul noului Cod civil, dar plasată într-un „context" juridic mult diferit faţă de reglementările anterioare. Într-adevăr, potrivit art. 312 NCC, viitorii soţi pot alege ca regim matrimonial sau comunitatea legală, sau separaţia de bunuri, sau comunitatea convenţională.

În măsura în care viitorii soţi aleg ca regim matrimonial *regimul comunităţii legale*, art. 339 NCC dispune că, în această situaţie, bunurile dobândite în timpul aplicării regimului comunităţii legale de oricare dintre soţi vor fi, de la data dobândirii lor, *bunuri comune aflate în devălmăşie.*

**257. Regulile privitoare la proprietatea comună în devălmăşie.** Potrivit art. 668 alin. (1) NCC, dacă se naşte prin efectul legii, proprietatea comună în devălmăşie va fi supusă dispoziţiilor acelei legi pe temeiul căreia a luat naştere, dispoziţii care se vor completa, în mod corespunzător, cu cele privind regimul comunităţii legale. Aceasta înseamnă că prevederile art. 339-359 NCC, care reglementează regimul juridic al comunităţii legale de bunuri aparţinând soţilor, constituie, în prezent, *dreptul comun* în materia proprietăţii devălmaşe. Aşadar, dacă prin lege s-ar dispune în viitor naşterea unei alte forme de proprietate comună în devălmăşie, regimul juridic aplicabil acesteia va fi cel *socotit general în materie*, anume regimul comunităţii legale.

De asemenea, potrivit art. 668 alin. (2) NCC, chiar şi atunci când proprietatea devălmaşă s-ar naşte prin *act juridic*, dispoziţiile privitoare la comunitatea legală de

[1] Este de observat că sub regimul fostului Cod civil problema posibilităţii naşterii dreptului de proprietate comună în devălmăşie prin voinţa părţilor era controversată; a se vedea, în acest sens, C. Bîrsan, *op. cit.* (2008), p. 188; E. Chelaru, *op. cit.* (2012), p. 725; V. Stoica, *op. cit.* (2009), p. 299-300; în prezent, faţă de dispoziţia expresă din art. 667 NCC, această controversă a rămas fără obiect.

bunuri a soților urmează a fi aplicate în mod corespunzător, cu precizarea făcută de art. 65 din Legea nr. 71/2011, în sensul că prevederile art. 667 şi art. 668 NCC se vor aplica numai situațiilor juridice *născute după intrarea acestuia în vigoare*, deci după 1 octombrie 2011.

Fără a intra în amănunte[1], reținem că art. 343 alin. (1) NCC instituie prezumția de comunitate privitoare la bunurile dobândite de oricare dintre soți în timpul căsătoriei, deoarece, potrivit acestui text, *calitatea de bun comun nu trebuie dovedită*. Cât priveşte actele de folosință privitoare la bunurile comune, art. 345 NCC prevede că fiecare soț are dreptul de a folosi oricare dintre bunurile comune fără consimțământul expres al celuilalt soț, dar schimbarea destinației unui bun comun nu se poate face decât prin acordul soților. În privința actelor juridice, textul dispune că fiecare soț poate încheia singur acte de conservare şi de administrare a bunurilor comune, precum şi *acte de dobândire* a unor asemenea bunuri. Totuşi, în măsura în care interesele sale legate de comunitatea de bunuri au fost prejudiciate printr-un act juridic, soțul care nu a participat la încheierea acelui act nu va putea pretinde decât despăgubiri de la celălalt soț, fără a putea fi afectate drepturile dobândite de terții de bună-credință cu care a fost încheiat un asemenea act. Dimpotrivă, potrivit art. 346 NCC, actele de înstrăinare sau de grevare cu drepturi reale ce au ca obiect bunurile comune *nu pot fi încheiate decât cu acordul ambilor soți*, cu excepția „darurilor obişnuite". De asemenea, oricare dintre soți poate dispune singur, cu titlu oneros, de bunurile mobile comune a căror înstrăinare nu este supusă, potrivit legii, anumitor formalități de publicitate. Actul juridic încheiat fără consimțământul expres prevăzut de lege al celuilalt soț va fi lovit de nulitate relativă (art. 347 NCC).

Dacă regimul comunității de bunuri încetează prin desfacerea căsătoriei, foştii soți rămân coproprietari în devălmăşie asupra bunurilor comune până la stabilirea cotei-părți din bunuri ce revine fiecăruia dintre ei (art. 356 NCC).

## *Secțiunea a 4-a. Încetarea proprietății comune*

**258. Precizări preliminare.** Din modul în care era reglementată coproprietatea sub regimul fostului Cod civil şi, în primul rând, din instituirea regulii unanimității se considera că ea era concepută ca o stare vremelnică şi neorganizată. Acesta este motivul pentru care, *prin art. 728 fostul C. civ., se instituia regula imprescriptibilității dreptului de a cere încetarea indiviziunii*. Regulile prevăzute de fostul Cod civil referitoare la indiviziune erau aplicabile şi în cazul proprietății comune pe cote-părți obişnuite[2].

Imprescriptibilitatea sub aspect extinctiv a dreptului de a cere împărțeala putea fi paralizată prin uzucapiune, în cazul excepțional în care unul dintre copărtaşi, prin manifestarea sa exterioară, a înțeles să transforme posesia din comună în exclusivă şi a exercitat timp de 30 de ani o asemenea posesie pentru sine asupra bunului

[1] Precizăm că materia regimurilor matrimoniale, deci şi regimul comunității legale de bunuri ale soților, urmează a fi studiată la dreptul familiei.

[2] Referindu-se la împărțeala succesiunii – regulile sunt însă de aplicație generală –, art. 728 prevedea, în primul alineat, că „nimeni nu poate fi obligat a rămâne în indiviziune. Un coerede poate oricând cere împărțeala succesiunii, chiar când ar exista convenții sau prohibiții contrarii".

indiviz, situație în care va putea opune celorlalți dobândirea proprietății asupra acestui bun de către el (art. 729 fostul C. civ.)[1].

Deşi principiul că nimeni nu poate fi obligat să rămână în stare de indiviziune avea caracter imperativ, alin. (2) al art. 728 permitea copărtaşilor să încheie convenții de menținere a acelei stări, pe o durată de cel mult cinci ani, cu posibilitatea ca, la expirarea acestui termen, convenția să fie reînnoită. *Cât priveşte încetarea coproprietății, se admitea că aceasta putea lua sfârşit dacă unul dintre copărtaşi devenea*, într-un mod sau altul – de exemplu, prin succesiune, prin cumpărare, prin donație etc. –, *titular al tuturor cotelor-părți*. Practic, într-o asemenea situație, coproprietatea se prefăcea în proprietate exclusivă aparținând unui singur titular.

Modul specific de încetare a coproprietății este însă împărțeala, cunoscută şi sub denumirea de partaj.

*Prin împărțeală se înțelege operațiunea juridică prin care se pune capăt stării de coproprietate ori de indiviziune, în sensul că bunul sau bunurile stăpânite în comun pe cote-părți sunt împărțite materialmente între copărtaşi, fiecare dintre aceştia devenind proprietarul exclusiv asupra unui anume bun sau părți materiale din bun dintre cele ce formau obiectul coproprietății.* Dreptul indiviz este prefăcut, cu alte cuvinte, într-un drept diviz şi exclusiv asupra unui bun sau unei părți materiale determinate din bun.

Trebuie reținut însă că împărțirea materială a bunurilor ce formează obiectul proprietății comune *este numai una dintre modalitățile în care se poate realiza partajul*[2]; el se poate finaliza şi prin atribuirea întregului bun unuia dintre coproprietari, cu plata contravalorii în bani a cotelor-părți către ceilalți coproprietari.

Esențial pentru operațiunea juridică a partajului este însă faptul că el va conduce la încetarea stării de coproprietate asupra bunurilor supuse partajării. După cum dispune în prezent art. 680 NCC, ca urmare a partajului, fiecare coproprietar devine proprietarul exclusiv al bunurilor ori, după caz, al sumelor de bani ce i-au fost astfel atribuite.

**259. Partajul în noul Cod civil.** Secțiunea a 5-a din Capitolul IV al celui de-al II-lea Titlu – „Proprietatea privată" – al Cărții a III-a a noului Cod civil consacrate bunurilor reglementează *operațiunea juridică a partajului şi efectele acestuia*. Din moment ce partajul este subsumat normelor noului Cod civil privitoare la proprietatea comună în general, aceasta înseamnă că, spre deosebire de situația existentă sub regimul juridic al fostului Cod civil, sub rezerva precizărilor pe care le vom face imediat, în prezent *aplicabilitatea partajului este mai largă*, depăşind domeniul oarecum strict reținut anterior al proprietății comune pe cote-părți obişnuite. Dincolo însă de acest aspect, actuala reglementare a partajului în legea fundamentală civilă este, sub aspectele de fond, completă şi coerentă; ea priveşte domeniul de aplicare, imprescriptibilitatea acțiunii de partaj, posibilitatea suspendării partajului, regulile privitoare la modalitățile de împărțire, efectele şi desființarea partajului şi altele. În cele ce urmează, ne vom opri numai asupra unor principii generale privitoare la partaj.

---

[1] A se vedea, în acest sens, Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 786 din 21 aprilie 1977, în C.D. 1977, p. 24-26; Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 946/1979, în R.R.D. nr. 11/1979, p. 69.

[2] A se vedea, în acelaşi sens, V. STOICA, *op. cit.* (2009), p. 277.

Articolul 669 instituie *regula fundamentală în materie* potrivit cu care *încetarea coproprietății*, oricare ar fi forma acesteia, *prin partaj poate fi cerută oricând*, afară de cazul când partajul a fost suspendat prin lege, prin act juridic ori prin hotărâre judecătorească; textul citat consacră astfel *imprescriptibilitatea partajului*: acesta poate fi cerut oricând, indiferent de durata coproprietății asupra bunului sau bunurilor supuse partajării. De la această regulă se poate însă deroga, derogările fiind date de situația suspendării partajului prin lege, prin voința părților ori ca urmare a unei hotărâri judecătorești prin care s-a dispus o asemenea suspendare.

Partajul *poate fi cerut de oricare dintre coproprietari sau de creditorii acestora* și are ca *obiect* bunul ori bunurile asupra cărora poartă coproprietatea, precum și fructele naturale, civile sau industriale produse de acestea, afară de situația în care, până la partajul definitiv, coproprietarii au realizat între ei un partaj de folosință în condițiile art. 639 NCC.

Potrivit art. 670 NCC, partajul poate fi făcut *prin bună învoială* sau *prin hotărâre judecătorească*, în condițiile legii. Așadar, partajul poate fi *voluntar*, cât și *judiciar*. Partajul voluntar necesită acordul tuturor copărtașilor, materializat în *convenția de partaj*, ce trebuie să îndeplinească toate condițiile de validitate a unui act juridic[1]. Dacă unul dintre coproprietari este lipsit de capacitate de exercițiu ori are capacitate de exercițiu restrânsă, partajul voluntar va putea fi făcut numai cu autorizarea instanței de tutelă, precum și cu autorizarea, dacă este cazul, a ocrotitorului legal (art. 674 NCC). Cât privește partajul judiciar, acesta urmează a fi făcut potrivit regulilor în materie prevăzute de Codul de procedură civilă.

Sub aspectul *aplicării în timp* a normelor noului Cod civil privitoare la partaj, potrivit art. 66 alin. (1) din Legea nr. 71/2011, acestea se aplică numai convențiilor de partaj încheiate după intrarea în vigoare a noului Cod civil, iar privitor la partajul judiciar, aceleași reguli se vor aplica numai atunci când cererea de chemare în judecată ce are ca obiect un partaj a fost introdusă după intrarea în vigoare a noului Cod civil.

**260. Domeniul de aplicare a partajului.** Atât „plasarea" dispozițiilor noului Cod civil privitoare la partaj în capitolul consacrat proprietății comune, cât și formularea generală cuprinsă în art. 669 NCC, care dispune că încetarea coproprietății, fără nicio distincție, se poate face oricând, ar putea conduce la concluzia că partajul și-ar găsi aplicarea, nediferențiat, în privința oricărei forme de coproprietate. Probabil conștientizând această „primejdie", legiuitorul a considerat că se impune a face unele precizări privitoare la domeniul de aplicare a partajului, precizări cuprinse în art. 671 NCC, cu o denumire marginală ... „perfect" inadecvată conținutului textului, respectiv „împărțeala părților comune ale clădirilor". Într-adevăr, în primul său alineat, art. 671 dispune că partajul este inadmisibil în privința coproprietății forțate (Secțiunea a 3-a), precum și în privința proprietății comune în devălmășie (Secțiunea a 4-a din capitolul ce reglementează proprietatea comună). Referirea făcută la imposibilitatea încetării coproprietății forțate prin partaj apare ca inutilă, atâta vreme cât, așa cum am arătat mai sus, bunurile ce formează obiectul acesteia sunt destinate, de regulă, prin natura lor, unei folosințe comune. Or, câtă vreme ele își mențin o asemenea destinație, este evident că nu se poate pune problema partajării

[1] A se vedea C.S.J., s. civ., dec. nr. 1173/1991, în Dreptul nr. 1/1992, p. 109.

lor. Nici referirea la inadmisibilitatea partajului în privința proprietății comune în devălmăşie nu este exactă[1], deoarece art. 358 NCC prevede, în mod expres, că în timpul comunității, deci în timpul existenței proprietății comune în devălmăşie, bunurile comune pot fi împărțite, în tot sau în parte, prin act încheiat în formă autentică notarială, în caz de bună învoială, ori, în caz de neînțelegere, prin hotărâre judecătorească.

Că partajul poate fi interzis prin lege în alte cazuri în care aceasta ar înscrie o asemenea interdicție [art. 671 alin. (1) partea finală], aceasta este o altă problemă ce ține de ... viitorul rămas „deschis" în materie.

Apoi, art. 671 alin. (2) NCC dispune că partajul poate fi cerut în cazul părților comune din clădirile cu mai multe etaje sau apartamente atunci când aceste părți încetează a mai fi destinate folosinței comune. Numai că, aşa după cum am arătat mai sus, art. 658 NCC reglementează modul în care se poate ajunge la încetarea destinației comune a părților comune din clădirile cu mai multe etaje sau apartamente, arătând că, dacă s-a decis astfel în condițiile prevăzute de text, privitor la aceste bunuri urmează a se aplica dispozițiile referitoare la coproprietatea obişnuită şi temporară, ceea ce înseamnă, într-o asemenea situație, că partajul va deveni pe deplin posibil. Concluzia? Cum s-a spus[2], textul art. 671 alin. (2) este ... perfect inutil.

În sfârşit, potrivit art. 671 alin. (3) NCC, în cazul proprietății periodice şi în celelalte cazuri de coproprietate forțată, partajul este posibil *numai prin bună învoială*, în aceste materii fiind exclus partajul judiciar. De această dată, textul în discuție este clar şi precis, determinând domeniul de aplicare a regulii pe care o conține, anume partajarea numai prin convenția părților a proprietății periodice şi a bunurilor aflate în coproprietate forțată, atunci când o asemenea partajare apare ca posibilă.

Am văzut că partajul poate fi suspendat prin lege, prin convenția părților ori pe cale judecătorească. Potrivit art. 672 NCC, *convențiile privitoare la suspendarea partajului* încheiate între coproprietari nu pot avea o durată mai mare de 5 ani; în cazul imobilelor, textul impune încheierea lor în formă autentică şi respectarea formalităților de publicitate prevăzute de lege, adică notarea lor în cartea funciară, devenind astfel opozabile terților. De asemenea, instanța sesizată cu o acțiune de partaj poate dispune suspendarea pronunțării partajului pentru cel mult un an, „pentru a nu se aduce prejudicii grave intereselor celorlalți coproprietari", iar dacă pericolul producerii unor astfel de prejudicii este înlăturat înainte de împlinirea termenului acordat de instanță, aceasta, la cererea părții interesate, va putea reveni asupra măsurii suspendării, continuând judecata pricinii.

**261. Reguli privitoare la modul de împărțire; efectele partajului.** Articolul 676 NCC stabileşte regulile aplicabile operațiunii juridice de împărțire a bunurilor prin partaj. Textul dispune că partajarea bunurilor aflate în coproprietate se va face, în primul rând, *în natură*, proporțional cu cota-parte a fiecărui coproprietar; dacă

[1] Sau, cum s-a spus, referirea art. 671 alin. (1) la proprietatea comună în devălmăşie este, cel puțin în parte, eronată, deoarece, potrivit art. 358, partajul în timpul existenței comunității legale este, în principiu, posibil; a se vedea M. NICOLAE, *op. cit.* (2012), p. 188, nota nr. 1.

[2] A se vedea E. CHELARU, *op. cit.* (2012), p. 728.

bunul este indivizibil ori nu este comod partajabil în natură, partajul se va face în unul dintre următoarele două moduri:

a) bunul va putea fi atribuit în întregul său, în schimbul unei sume de bani, numită *sultă*, în favoarea unuia ori a mai multor coproprietari, la cererea acestora;

b) bunul va putea fi vândut în modul stabilit de coproprietari ori, în caz de neînțelegere între aceştia, la licitație publică, în condițiile legii, vânzare urmată de distribuirea prețului către coproprietari proporțional cu cota-parte din drept ce aparține fiecăruia dintre ei.

Cât priveşte *efectele partajului*, dispozițiile noului Cod civil se îndepărtează de la soluția anterioară potrivit cu care partajul se considera a avea *efect declarativ de drepturi*, instituind *regula efectului translativ de proprietate al partajului*. Sub regimul juridic al fostului Cod civil în materie, efectul declarativ de drepturi al partajului era consacrat de art. 786, primul text din secțiunea ce reglementa, printre altele, efectele împărțirii, care dispunea că fiecare coerede este prezumat că a moştenit singur şi imediat toate bunurile care compun „partea sa" sau care le-a primit în urma licitației, dacă astfel se finaliza partajul, şi că nu a fost niciodată proprietar pe celelalte bunuri.

Dimpotrivă, art. 680 alin. (1) NCC dispune că fiecare coproprietar devine proprietarul exclusiv al bunurilor sau, după caz, al sumelor de bani ce i-au fost atribuite ca urmare a partajului[1] *numai cu începere de la data stabilită în actul de partaj*, dacă acesta s-a făcut în mod voluntar, dar nu mai devreme de data încheierii actului, sau, dacă partajul s-a realizat pe cale judiciară, *de la data rămânerii definitive a hotărârii judecătoreşti* pronunțate în cauză.

Totuşi, potrivit art. 680 alin. (2) NCC, în cazul imobilelor, efectele juridice ale partajului se vor produce numai dacă actul de partaj încheiat în formă autentică sau hotărârea judecătorească rămasă definitivă, după caz, *au fost înscrise în cartea funciară*. În acelaşi timp, legea fundamentală civilă prevede că actele încheiate, în condițiile legii, de un coproprietar cu privire la bunul comun rămân valabile şi sunt opozabile celui căruia i-a fost atribuit bunul în urma partajului. Sintagma „în condițiile legii" are a fi raportată la dispozițiile art. 640-641 NCC analizate mai sus, care reglementează condițiile în care pot fi efectuate actele juridice de conservare, de administrare şi de dispoziție privitoare la bunul comun.

**262. Desființarea partajului.** Articolul 684 NCC reglementează „desființarea" partajului voluntar. Reamintim că acest partaj este un act juridic, mai precis un contract, astfel că, şi sub regimul fostului Cod civil, în practica judiciară s-a decis că, pentru a fi valabil, un asemenea contract trebuie să îndeplinească toate condițiile de validitate a unui act juridic[2]. Aceeaşi este şi soluția noului Cod civil în materie, astfel că, potrivit art. 684 alin. (1), partajul prin bună învoială poate fi desființat pentru aceleaşi cauze ca şi contractele, respectiv pentru cauze de nulitate absolută ori de nulitate relativă.

---

[1] După cum s-a observat, în măsura în care aceste sume de bani nu au fost încasate în mod efectiv la momentul realizării partajului, coproprietarul căruia i-au fost atribuite este un proprietar „nominal", respectiv un simplu creditor al acestor sume; a se vedea M. NICOLAE, *op. cit.* (2012), p. 190, nota nr. 3.

[2] A se vedea C.S.J., s. civ., dec. nr. 1173/1991, în Dreptul nr. 1/1992, p. 109.

Prin raportare la dispozițiile art. 680 NCC, atunci când partajul voluntar are ca obiect un bun ori bunuri imobile, el trebuie încheiat în formă autentică; nerespectarea acestei forme va fi sancționată cu *nulitatea absolută* a convenției de partaj, cu consecința desființării ei. Dimpotrivă, dacă partajul se referă la *bunuri mobile*, partajul voluntar poate fi consensual, ceea ce înseamnă că el va putea fi dovedit cu orice mijloc de probă.

De asemenea, art. 684 alin. (2) NCC impune participarea tuturor coproprietarilor la partajul voluntar; textul dispune că partajul făcut numai cu participarea unora dintre aceştia va fi lovit de *nulitate absolută*.

În schimb, legiuitorul admite şi posibilitatea încheierii unui *act de partaj voluntar parțial*. Într-adevăr, potrivit art. 684 alin. (3) NCC, partajul este valabil chiar şi atunci când nu cuprinde toate bunurile comune; pentru bunurile omise *se poate face oricând un partaj suplimentar*.

În situația în care actul de partaj voluntar este lovit de nulitate relativă, coproprietarul care, *deşi cunoaşte cauza de nulitate relativă*, înstrăinează în tot ori în parte bunurile ce i-au fost atribuite prin partaj nu poate invoca nulitatea relativă a acestuia (art. 685 NCC). Altfel spus, o asemenea înstrăinare în condițiile arătate capătă semnificația unei *confirmări tacite a nulității relative* ce afecta actul de partaj prin bună învoială.

În sfârşit, art. 686 NCC precizează că dispozițiile cuprinse în secțiunea consacrată partajului din capitolul privitor la proprietatea comună sunt aplicabile bunurilor aflate în coproprietate, indiferent de izvorul acesteia, precum şi bunurilor aflate în proprietate devălmaşă. Suntem tentați să punem la îndoială utilitatea acestui text, având în vedere că art. 669 NCC prevede, fără nicio distincție, că încetarea coproprietății prin partaj poate fi cerută oricând. Poate că totuşi, uneori, *quod abundat non nocet*.

## *Secțiunea a 5-a. Comparație între proprietatea comună pe cote-părți și proprietatea comună în devălmășie*

**263. Asemănări.** Între cele două feluri de proprietate comună există unele asemănări. Astfel:

a) ambele sunt modalități ale dreptului de proprietate ce implică prezența concomitentă a cel puțin doi titulari asupra aceluiaşi bun sau asupra aceleiaşi mase de bunuri;

b) în ambele cazuri, deşi sunt mai multe subiecte de drept între care, în special sub regimul noului Cod civil, există chiar o anumită organizare a modului de exercitare a dreptului de proprietate, aceste subiecte nu formează o persoană juridică, subiect unic, ci rămân, fiecare în parte, subiecte de sine stătătoare;

c) în ambele cazuri, actul final de încetare a proprietății comune îl constituie partajul, care, practic, aşa după cum am arătat, se desfăşoară după reguli identice.

**264. Deosebiri.** Ca deosebiri între proprietatea comună pe cote-părți şi proprietatea comună în devălmăşie menționăm:

a) pe câtă vreme la proprietatea comună pe cote-părți fiecare coproprietar are determinată o cotă-parte abstractă din drept, la proprietatea în devălmăşie nu sunt

determinate în niciun fel astfel de cote. Numai cu prilejul împărțelii bunurilor devălmaşe, când deci devălmăşia încetează, se vor preciza cotele cuvenite fiecăruia dintre titulari;

b) având determinate cotele lor părți din drept, fiecare coproprietar poate să dispună de partea care i se cuvine, putând deci să o înstrăineze; o asemenea posibilitate nu există în cazul proprietății comune în devălmăşie, tocmai datorită faptului că nu sunt determinate cotele-părți ale fiecărui titular;

c) proprietatea comună pe cote-părți poate exista independent de anumite calități juridice ale coproprietarilor sau de anumite raporturi preexistente între aceştia; proprietatea comună în devălmăşie are, într-un anumit sens, cel puțin până în prezent, respectiv chiar şi sub regimul noului Cod civil, un caracter *intuitu personae*; existența ei depinde de calitatea subiectelor dreptului. Ea se prezintă sub forma comunității legale a soților ce are ca obiect bunurile dobândite de ei în timpul căsătoriei şi este determinată de existența raporturilor rezultate din căsătoria titularilor acestei comunități. Încetarea raporturilor menționate are drept consecință încetarea a înseşi proprietății comune în devălmăşie, a cărei rațiune de a fi dispare.

Împrejurarea că, potrivit art. 667 NCC, proprietatea comună în devălmăşie ia naştere nu numai prin efectul legii, dar şi prin act juridic, nu este de natură să schimbe această concluzie;

d) există, de asemenea, deosebiri de izvor între cele două forme ale proprietății comune. Pe când proprietatea comună pe cote-părți se poate naşte din contract, lege, succesiune, uzucapiune etc., proprietatea comună în devălmăşie apare ca urmare a alegerii de către soți a regimului matrimonial al comunității legale; desigur, nu se poate pierde din vedere că, în prezent, „calea" către alte situații de proprietate devălmaşă rămâne „deschisă" (art. 667 NCC);

e) cât priveşte actele care pot fi încheiate cu privire la bunurile comune, regimul lor juridic este diferit în cadrul celor două forme de proprietate comună, chiar dacă, spre deosebire de regimul juridic anterior intrării în vigoare a noului Cod civil, în privința proprietății comune obişnuite regula unanimității a fost mult atenuată prin dispozițiile art. 640-641 NCC; în orice caz, la proprietatea devălmaşă, bunăoară, am arătat că fiecare dintre soți poate încheia singur acte de conservare, acte de administrare cu privire la oricare dintre bunurile comune, precum şi acte de dobândire a unor asemenea bunuri, pe când actele de înstrăinare sau de grevare cu drepturi reale a bunurilor comune nu vor putea fi încheiate decât cu acordul ambilor soți.

## *Secțiunea a 6-a. Proprietatea periodică*

**265. Precizări preliminare.** Cu aproape un deceniu şi jumătate înainte de adoptarea noului Cod civil, în literatura noastră juridică de specialitate a fost lansată ideea existenței unei noi modalități juridice a dreptului de proprietate, anume *proprietatea periodică*.

Noțiunea de *periodic* evocă elementul *timp*, perioadă de timp etc., ceea ce înseamnă că se poate discuta, înainte de proprietatea periodică, problema existenței unei *proprietăți temporare*[1], mai ales că, dacă s-ar admite existența unui astfel de

[1] Cu privire la proprietatea temporară, a se vedea H. et L. MAZEAUD, J. MAZEAUD, FR. CHABAS, *op. cit.*, p. 106-107; FR. TERRÉ, PH. SIMLER, *op. cit.*, p. 99-100.

drept de proprietate, s-ar pune în discuție o trăsătură fundamentală a acesteia, anume *perpetuitatea sa*.

Raportată la caracteristica perpetuității dreptului de proprietate, noțiunea de proprietate temporară pare un non-sens.

Totuşi, sunt de făcut unele nuanțări.

Este posibil ca transferul dreptului de proprietate de la un titular la altul *să nu se facă în momentul încheierii actului juridic* sau *chiar în acela al îndeplinirii unor formalități prevăzute de lege*, ci, *prin voința părților sau din alte cauze legale*, el să fie *amânat*. Spre exemplu, părțile convin astfel sau actul juridic al transmisiunii este afectat de o condiție ori de un termen. În asemenea situații, nu se poate vorbi de proprietate temporară, bunăoară, pentru cel care s-a obligat să transmită dreptul de proprietate la un an de la încheierea contractului de vânzare sau pentru dobânditorul sub condiție rezolutorie *pendente conditione*, ci de faptul că *însăşi transmiterea dreptului este afectată* de diverse împrejurări care țin de voința părților sau de dispoziții legale aplicabile în materie[1]. Această împrejurare poate avea drept consecință existența unei proprietăți rezolubile, dar nu existența unei proprietăți temporare. Chiar şi în cazul exproprierii pentru cauză de utilitate publică se schimbă titularul dreptului şi regimul juridic al bunului expropriat; dreptul de proprietate asupra bunului există atât timp cât bunul subzistă în materialitatea lui. De la acest principiu există cel puțin o excepție în materia proprietății intelectuale[2]. Astfel, potrivit dispozițiilor cuprinse în Capitolul IV, art. 24-32 din Legea nr. 8/1996 privind dreptul de autor şi drepturile conexe, cu modificările ulterioare, durata drepturilor patrimoniale rezultate din valorificarea unei opere literare, artistice sau ştiințifice, asupra operelor de artă etc., individuale sau colective, *este limitată în timp* la viața autorului şi după moartea acestuia se transmit prin moştenire, potrivit legislației civile, pe o perioadă de 70 de ani, oricare ar fi data la care opera a fost adusă la cunoştință publică în mod legal [art. 25 alin. (1)]. Drepturile patrimoniale asupra programelor de calculator durează şi ele pe tot timpul vieții autorului, iar după moartea acestuia se transmit prin moştenire, potrivit legii civile, pe o perioadă de 70 de ani (art. 30). La expirarea acestei perioade, creația va putea fi exploatată fără plata unor drepturi de autor. Nu mai puțin, au a fi apărate alte drepturi personal-nepatrimoniale ce rezultă din realizarea creației în discuție, care sunt imprescriptibile.

**266. Problema proprietății periodice.** Într-un studiu publicat în anul 1997 în revista *Dreptul*[3] se susținea, de o manieră am zice peremptorie, că „modalitățile juridice ale dreptului de proprietate sunt următoarele:

a) proprietatea revocabilă, cu cele două forme: *proprietatea rezolubilă* şi *proprietatea anulabilă*;

b) proprietatea comună, cu cele două forme: *proprietatea comună pe cote-părți* (care, la rândul ei, este de două feluri: obişnuită sau temporară, respectiv forțată şi perpetuă) şi *proprietatea periodică*"[4].

[1] A se vedea FR. TERRÉ, PH. SIMLER, *op. cit.*, p. 99.

[2] *Idem*, p. 100.

[3] A se vedea T. SÂMBRIAN, *loc. cit.*, p. 35 şi urm.

[4] Nu se precizează dacă este vorba despre dreptul civil român sau, în general, de sistemele de drept civil european.

Cât priveşte *proprietatea periodică*, după precizările terminologice de rigoare, dată fiind apariția ei în alte sisteme de drept, aceasta era definită ca o „modalitate a dreptului de proprietate, în cadrul căreia fiecare titular exercită în nume şi în interes propriu prerogativele dreptului său de proprietate pe perioade determinate, care se repetă succesiv şi perpetuu, la intervale regulate, presupunând cel puțin doi titulari care pot fi persoane fizice sau juridice (inclusiv statul), între care nu există niciun raport juridic"[1].

În acelaşi studiu se reținea că sorgintea acestei forme de proprietate comună în România s-ar afla într-o emisiune de loz în plic intitulată „Vila de aur", inițiată de Regia Autonomă „Loteria Națională", şi avea ca obiect apartamente echipate într-o celebră stațiune montană, iar lozurile câştigătoare aveau înscrise vilele, apartamentele şi „perioadele de proprietate", dreptul de proprietate putând fi vândut, închiriat, cesionat sau transmis prin moştenire; întreținerea apartamentului era asigurată contra unei taxe anuale.

Pe un plan mai general, se afirma că proprietatea periodică se dobândeşte printr-o manifestare de voință sub forma unui act juridic sau printr-un fapt juridic, spre exemplu, uzucapiunea.

Se considera că specificitatea acestei modalități juridice a dreptului de proprietate ar consta în faptul că fiecare proprietar exercită prerogativele dreptului său asupra unui bun, nefracționat în materialitatea sa, *pe perioade determinate*, care se repetă succesiv şi la intervale regulate. „Tranşele de timp constituie trăsătura esențială care individualizează proprietatea periodică (...). *Asupra lor* (s.n., C.B.) titularul exercită exclusiv prerogativele dreptului său, putând efectua orice act de dispoziție juridică (...). Actele de dispoziție trebuie să se refere la întregul bun în materialitatea lui şi să se limiteze la tranşa de timp care revine titularului, orice alt act de dispoziție fiind lovit de nulitate"[2].

Actele de conservare şi de administrare privesc numai pe fiecare proprietar în parte, iar actele materiale asupra bunului pot fi făcute nestingherit de către proprietar cu privire la întregul bun, dar numai pe perioada dreptului său. Cheltuielile de întreținere revin fiecărui proprietar proporțional tranşei sale de timp.

În sfârşit, se reținea că proprietatea periodică, odată constituită prin voința fiecărui proprietar, devenea obligatorie şi *partajarea ei nu mai este cu putință*, dar este posibilă consolidarea, adică dobândirea tuturor tranşelor de timp inițial convenite, astfel că dreptul devine pur şi simplu[3].

Deşi această teorie a făcut oarecare valuri în Europa occidentală după 1970, forma de proprietate discutată având, la un moment dat, aplicație, acum este în cădere liberă, mai ales datorită constatării multor situații de publicitate fără suport real şi a existenței unor societăți-fantomă care au indus în eroare foarte multe persoane[4].

Dar nu acestea sunt problemele de discutat, ci cele strict juridice.

---

[1] A se vedea T. SÂMBRIAN, *loc. cit.*, p. 42.

[2] *Idem*, p. 43.

[3] T. SÂMBRIAN, *loc. cit.*, p. 43.

[4] Spre exemplu, în luna octombrie a anului 2001, două persoane au fost condamnate penal în Franța pentru înşelarea a peste 2500 de cumpărători de apartamente în proprietate periodică.

**267.** Sub regimul fostului Cod civil, în privința reglementării proprietății periodice, am emis serioase rezerve, împărtășite apoi și de alți autori, în sensul că aceasta ar putea să fie dată de o publicitate făcută de o regie autonomă, specializată în organizarea jocurilor de noroc[1].

Pe fond însă, considerăm că nu se înțelege *care este obiectul dreptului*? *Bunul*, în speță apartamentul, sau *perioada de timp*[2]? *Perioada de timp* convenită oricum *nu poate constitui obiect al unui drept*. Timpul nu poate forma nici măcar obiectul unui drept incorporal. Și atunci rămâne cealaltă ipoteză, și anume că *obiectul dreptului de proprietate periodică este bunul, în materialitatea lui*, iar prerogativele dreptului se exercită *anumite perioade de timp*[3]. Dacă este așa, *bunul aparține mai multor proprietari, care și-au partajat folosința*, potrivit înțelegerii dintre ei, cu toate consecințele care decurg de aici în privința actelor ce pot fi făcute de către unul dintre ei cu privire la întregul bun. Pentru că, așa cum s-a spus, „în definitiv, pretinsele proprietăți temporare (...) nu par deloc a se analiza altfel decât ca modalități de transmisiune temporară a utilizării unor bunuri și nu par a pune în discuție ideea perpetuității dreptului de proprietate"[4].

Într-adevăr, cu rarele excepții arătate, care țin de specificitatea proprietății intelectuale, dreptul de proprietate este un drept perpetuu, fie el simplu sau afectat de modalități. Folosința obiectului dreptului poate fi temporară, dar dreptul ca atare nu vedem cum ar apărea ca fiind periodic. Și apoi, cum s-ar ajunge la uzucaparea „perioadei"? Nu ne era foarte limpede cum cineva nu ar dori să uzucapeze bunul, ci o „perioadă" din dreptul asupra bunului folosit. Nu este aceasta, oare, în contradicție cu una dintre calitățile posesiei, aptă să ducă la dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune, și anume continuitatea? Poate fi imaginată o continuitate în discontinuitate?

Oricum, încă din acea perioadă ni s-a părut că discuția era interesantă și că merita a fi aprofundată. Ne-am exprimat numai opinia, fără a nega meritele unui punct de vedere care deschidea calea spre aprofundarea cercetărilor în materie.

---

[1] A se vedea C. Bîrsan, *op. cit.* (2008), p. 196.

[2] Întrebarea ni se pare legitimă, din moment ce autorul afirmă că „asupra lor exercită prerogativele (...)", cu referire la „tranșele de timp"; a se vedea T. Sâmbrian, *loc. cit.*, p. 43.

[3] A se vedea C. Bîrsan, *op. cit.* (2008), p. 196.

[4] J.L. Bergel, M. Bruschi, S. Cimamonti, *op. cit.*, p. 106. Menționăm că în dreptul francez, potrivit Legii nr. 579 din 16 iulie 1971, se permite asociaților unei societăți civile constituite în vederea atribuirii de imobile divizate pe fracțiuni divize să folosească succesiv aceeași locuință. S-a spus că această stare juridică, în vogă de mai multă vreme, este cunoscută sub denumirea de multi-hotel sau multi-proprietate. Asociații nu sunt titularii unui drept real, ci ai unui drept de creanță. Ei nu își pot partaja imobilul în natură. Societatea este cea care rămâne titulara dreptului de proprietate asupra întregului imobil, ceea ce nu este de natură a contrazice ideea perpetuității dreptului de proprietate. De altfel, legea interzice inițiatorilor asocierii să folosească termenul de „proprietate" pentru dobândirea calității de asociat, iar în actele de achiziție a folosinței trebuie să apară clar „calitatea de asociat, și nu aceea de proprietar al imobilului" (art. 33 din lege). Dreptul de folosință al asociatului nu poate fi ipotecat, dar părțile sociale în care se exprimă pot fi gajate. De aceea, s-a conchis că dreptul de folosință temporară al asociatului este un simplu drept personal mobiliar; a se vedea H. et L. Mazeaud, J. Mazeaud, Fr. Chabas, *op. cit.*, p. 106-108.

**268.** În mod firesc, de atunci şi până la adoptarea noului Cod civil discuțiile în materie au continuat, exprimându-se atât opinii care recunosc această nouă formă a proprietății comune, cât şi opinii contrare[1]. Mai mult, în anul 2004, prin transpunerea unei directive europene[2], a fost adoptată Legea nr. 282/2004 privind protecția dobânditorilor cu privire la unele aspecte ale contractelor purtând asupra dobândirii unui drept de utilizare pe durată limitată a unor bunuri imobiliare[3]. Arătam însă că, dincolo de titlul ei imposibil, care denota evidente carențe în traducerea unor norme juridice comunitare, ne întrebam dacă reglementările cuprinse în această lege aveau semnificația recunoaşterii proprietății periodice în dreptul nostru civil[4]? Am continuat a avea serioase rezerve în a răspunde afirmativ la această întrebare. Fără a intra în analiza detaliată a dispozițiilor ei[5], rețineam că încă în primul său articol acest act normativ preciza că are ca scop reglementarea protecției *dobânditorilor unui drept de folosință* pe durată limitată a unor bunuri imobiliare, prin contracte ce au un asemenea obiect. De asemenea, art. 3 lit. a) din lege dispunea că dispozițiile sale se aplică contractelor privind dobândirea unui drept de utilizare pe durată limitată a unor bunuri imobiliare, care se încheie pe o durată minimă de 3 ani, cu plata unui preț global, prin care, direct sau indirect, este constituit sau face obiect al unui transfer ori al unui angajament de transfer un drept real sau orice alt drept care priveşte *folosința unuia sau mai multor bunuri imobiliare*, pentru o perioadă determinată sau determinabilă a anului, perioadă ce nu poate fi mai mică de o săptămână. În concepția noastră, din coroborarea celor două dispoziții legale evocate rezultă că ele au avut în vedere *numai transmiterea dreptului de folosință asupra unui bun imobil pe o durată determinată sau determinabilă, adică a unui drept de creanță*[6]. Alături de alți autori, am considerat că, prin conținutul ei, legea urmărea mai degrabă *protecția consumatorului* într-un anumit domeniu al activităților comerciale[7], şi nu introducerea unei noi forme de proprietate – proprietatea periodică – în dreptul nostru civil.

---

[1] Cu privire la diversele puncte de vedere exprimate în literatura juridică de specialitate, a se vedea: B.C. Stoica, S. Stoica, *Investițiile imobiliare în regim de „time share" între miraj şi posibilități de implementare*, în P.R. nr. 5/2004, p. 213 şi urm.; I. Popa, *Coproprietatea spațio-temporală*, în P.R. nr. 5/2004, p. 227 şi urm.; L. Stănciulescu, *Particularitățile contractelor de „locațiune sezonieră" reglementată de Legea nr. 282/2004 privind protecția dobânditorilor cu privire la unele aspecte ale contractelor purtând asupra dobândirii unui drept de utilizare pe durată limitată a unor bunuri imobiliare*, în R.D.C. nr. 9/2004, p. 23 şi urm.; C. Toader, *Contractul* de time-sharing*, acum reglementat şi în România*, în R.D.C. nr. 9/2004, p. 152 şi urm.; V. Pătulea, *Legea nr. 282/2004 privind protecția dobânditorilor unui drept de utilizare limitată a unor bunuri imobile*, în Dreptul nr. 1/2005, p. 5 şi urm.; V. Stoica, *op. cit.*, vol. II, p. 111 şi urm.; L. Pop, L.M. Harosa, *op. cit.*, p. 217 şi urm.; O. Ungureanu, C. Munteanu, *op. cit.*, p. 224 şi urm.; E. Chelaru, *op. cit.*, p. 211-213.

[2] Directiva nr. 94/47/CE privind protecția dobânditorilor cu privire la unele aspecte ale contractelor purtând asupra dobândirii unui drept de utilizare pe timp parțial a unor bunuri imobiliare (J.O. nr. L 280 din 29 octombrie 1994); această precizare este făcută de art. 16 din Legea nr. 282/2004.

[3] M. Of. nr. 580 din 30 iunie 2004.

[4] A se vedea C. Bîrsan, *op. cit.* (2008), p. 197.

[5] Pentru o asemenea analiză, a se vedea V. Stoica, *op. cit.* (2006), p. 123 şi urm.

[6] În acelaşi sens, a se vedea E. Chelaru, *op. cit.*, p. 213; L. Pop, L.M. Harosa, *op. cit.*, p. 223; V. Pătulea, *loc. cit.*, p. 7.

[7] A se vedea L. Pop, L.M. Harosa, *op. cit.*, p. 222.

De altfel, Legea nr. 282/2004 a fost abrogată prin O.U.G. nr. 14 din 16 februarie 2011 pentru protecția consumatorilor la încheierea şi executarea contractelor privind dobândirea dreptului de folosință pe o perioadă determinată a unuia sau mai multor spații de cazare, a contractelor pe termen lung privind dobândirea unor beneficii pentru produsele de vacanță, a contractelor de revânzare, precum şi a contractelor de schimb[1].

Pe fondul ei, şi această nouă reglementare are în vedere dobândirea unui drept de folosință asupra unor spații de cazare în condiții determinate, şi nu a unui drept de proprietate privitoare la acestea. Ca şi reglementarea precedentă, abrogată, dispozițiile O.G. nr. 14/2011 au ca scop transpunerea şi implementarea în legislația română a normelor Uniunii Europene în materie, respectiv Directiva nr. 2008/122/CE a Parlamentului European şi a Consiliului din 14 ianuarie 2009 privind protecția consumatorilor în ceea ce priveşte anumite aspecte referitoare la contractele referitoare la dreptul de folosință a bunurilor pe durată limitată, la contractele privind produse de vacanță cu drept de folosință pe termen lung, precum şi la contractele de revânzare şi schimb[2]. Aşadar, coordonatele noii reglementări sunt aceleaşi, ele se referă la contracte de folosință a unor bunuri într-un domeniu specific şi au ca scop asigurarea unei protecții adecvate a consumatorilor în acest domeniu. Este rațiunea pentru care, aşa cum vom arăta imediat, noul Cod civil reglementează proprietatea periodică; art. 67 din Legea nr. 71/2011 de punere a sa în aplicare dispune că dispozițiile privitoare la acest tip de proprietate nu aduc atingere prevederilor cuprinse în O.U.G. nr. 14/2011.

În orice caz, relativ recent în literatura juridică franceză s-a reținut că este evident că nu poate fi considerat ca având calitatea de coproprietar o persoană a cărei stăpânire şi folosință a unui bun sunt limitate la câteva zile pe an, cu atât mai mult cu cât, în cazul unui asemenea bun, interesul colectiv este mult mai accentuat, față de proprietatea unor clădiri pe etaje ori pe apartamente, astfel că aşa-zisa proprietate periodică nu este altceva decât un drept de creanță împotriva societății proprietare a imobilului[3]. Aceasta a fost caracterizarea proprietății periodice la care am subscris pe deplin înainte de intrarea în vigoare a noului Cod civil[4]. În cadrul acestuia, legiuitorul a considerat însă că se impune reglementarea proprietății periodice, astfel că, în prezent, controversa este închisă. Rămâne ca practica să confirme sau, eventual, să infirme aplicarea dreptului de proprietate periodică.

---

[1] M. Of. nr. 134 din 22 februarie 2011.

[2] J.O. seria L, nr. 33 din 3 februarie 2009.

[3] A se vedea Ch. Laroumet, *Droit civil. Les biens. Droits réels principaux*, tome II, 5e éd., Economica, Paris, 2006, p. 414. Extinderea folosinței partajate în practică şi la alte bunuri, precum avioane, iahturi sau alte asemenea, nu ne poate conduce însă la o altă concluzie; cu privire la acest fenomen social, a se vedea revista franceză Le Point nr. 1813 din 14 iunie 2007, p. 100-102.

[4] A se vedea C. Bîrsan, *op. cit.* (2008), p. 198; totuşi, aceiaşi alți autori au arătat că, „deşi imperfectă şi redusă, proprietatea periodică (atunci când nu există o societate care să aibă în proprietate imobilul, căci, în acest caz, este vorba despre folosință) este totuşi o proprietate; mai exact, o *variantă* a modalității proprietății comune; *nu este deci vorba despre o nouă modalitate a dreptului de proprietate, cel puțin în starea actuală* a textelor" (s.n., C.B.); a se vedea O. Ungureanu, C. Munteanu, *op. cit.* (2008), p. 362.

**269. Proprietatea periodică în noul Cod civil.** Capitolul V din Titlul II al noii legi fundamentale civile este consacrat proprietății periodice, fără însă a o defini. Într-adevăr, deşi marginala art. 687 se intitulează „proprietatea periodică", textul dispune că prevederile întregului capitol menționat se aplică, în absența unei reglementări speciale, ori de câte ori mai multe persoane exercită succesiv şi repetitiv atributul folosinței specific dreptului de proprietate asupra unui bun mobil sau imobil, în intervale de timp determinate, egale ori inegale. Aşadar, *trăsătura esențială* a proprietății periodice *constă în prezența mai multor titulari, care exercită succesiv şi repetitiv atributul folosinței*, corespunzător conținutului dreptului de proprietate asupra unui bun, mobil sau imobil, pe intervale de timp determinate, egale sau inegale. Deşi nu ni se pare că această trăsătură ar conduce la o astfel de concluzie, nu este mai puțin adevărat că, din punctul de vedere al naturii sale juridice, art. 646 pct. 1 NCC califică *în mod expres proprietatea periodică*, enumerând-o între cazurile de *coproprietate forțată*. În concepția legiuitorului, proprietatea periodică este *un nou caz de proprietate comună pe cote-părți forțată*, deoarece dreptul de proprietate este împărțit între mai mulți titulari, fără ca bunul să fie fracționat în materialitatea sa; de asemenea, dreptul de proprietate asupra bunului nu este împărțit între titulari în cote-părți ideale, ci folosința acestuia este împărțită în fracțiuni de timp, egale sau inegale, titularii având astfel dreptul de a stăpâni şi de a utiliza întregul bun, în materialitatea sa, dar numai pe o perioadă determinată dintr-un an calendaristic[1]. Ca principiu, această coproprietate nu poate înceta prin partaj.

În privința izvoarelor sale, art. 688 NCC prevede că proprietatea periodică se naşte *în temeiul unui act juridic*, cu aplicarea corespunzătoare a dispozițiilor privitoare la publicitatea imobiliară; actul juridic poate fi *un contract* sau *un legat*. Titularul dreptului de proprietate periodică poate încheia, în condițiile legii, *pentru intervalul de timp ce îi revine*, acte juridice precum închirierea, vânzarea, ipotecarea ori altele asemenea. Actele de administrare sau de dispoziție privind cota-parte din dreptul de proprietate *aferentă unui alt interval de timp* decât celui care le încheie sunt inopozabile titularului cotei-părți respective (art. 689 NCC).

**270. Drepturile şi obligațiile coproprietarilor. Încetarea proprietății periodice.** Potrivit art. 690 alin. (1) NCC, fiecare coproprietar este obligat să facă toate actele de conservare, în aşa fel încât să nu împiedice ori să îngreuneze exercitarea drepturilor celorlalți coproprietari, iar pentru reparațiile mari, coproprietarul care avansează cheltuielile necesare efectuării acestora are dreptul la despăgubiri, prin raportare la valoarea drepturilor celorlalți coproprietari. Cât priveşte actele de folosință materială care ar conduce la consumarea în tot ori în parte a substanței bunului, ele nu pot fi decât cu acordul celorlalți coproprietari [art. 690 alin. (2)]. La încetarea intervalului de timp la care este îndreptățit, coproprietarul titular al dreptului asupra acelui interval are îndatorirea de a preda bunul coproprietarului îndreptățit să îl folosească în următorul interval [art. 690 alin. (3)]. În măsura în care coproprietarii au încheiat un contract de administrare a bunului cu acordul tuturor coproprietarilor, în condițiile art. 644 NCC, actele juridice şi operațiunile de predare a bunului între coproprietari vor fi făcute potrivit prevederilor acestui contract.

[1] A se vedea L. UȚĂ, *Modalitățile dreptului de proprietate*, în M. ULIESCU (coor *Cod civil. Comentarii*, Ed. Universul Juridic, Bucureşti, 2010, p. 157.

Nu credem că punerea în valoare a dreptului fiecărui coproprietar pentru perioada al cărei titular este, trecerea folosinței bunului de la un coproprietar la altul, păstrarea bunului în starea corespunzătoare asigurării normalei sale folosințe etc. au a fi asigurate întotdeauna în modul cel mai lesnicios cu putință. Ni se pare că aceasta a fost rațiunea pentru care legiuitorul a înțeles să reglementeze strict raporturile dintre coproprietari şi consecințele nerespectării obligațiilor ce le revin privitoare la bunul comun. Astfel, potrivit noului Cod civil, nerespectarea de către unul ori de către mai mulți coproprietari a obligațiilor privitoare la bunul comun, nerespectare ce se concretizează în producerea unui prejudiciu, va conduce la obligarea acestuia ori acestora la plata de despăgubiri către ceilalți coproprietari. De asemenea, în cazul în care unul dintre coproprietari tulbură în mod grav exercitarea drepturilor lor de către ceilalți coproprietari, acesta va putea fi exclus din coproprietate la cererea coproprietarului vătămat, *prin hotărâre judecătorească*, cu precizarea că o asemenea excludere va putea fi dispusă numai dacă unul dintre ceilalți coproprietari ori un terț cumpără cota-parte a coproprietarului exclus. Practic, această excludere este însoțită de *o vânzare silită* a cotei-părți de proprietate periodică aparținând titularului exclus, după procedura prevăzută de art. 691 alin. (4), (5), (6) NCC.

Cât priveşte *încetarea* proprietății periodice, aceasta se poate realiza *prin dobândirea de către o singură persoană a tuturor cotelor-părți din drept*[1] (art. 692 NCC), care poate fi unul dintre ceilalți coproprietari ori un terț. Dacă dreptul de proprietate periodică are ca obiect un bun imobil, încetarea acesteia se va produce după *radierea* ei din cartea funciară.

Reamintim că dreptul de proprietate periodică nu poate înceta prin partaj judiciar, dar *poate înceta prin partaj voluntar.*

În sfârşit, acest drept va înceta ca urmare a *pieirii bunului* asupra căruia poartă proprietatea periodică.

[1] A se vedea E. CHELARU, *op. cit.* (2012), p. 746.

# Capitolul al VII-lea. Dezmembrămintele dreptului de proprietate

## *Secţiunea 1. Consideraţii generale*

**271. Definiție. Enumerare.** Dreptul de proprietate este un drept complet: el cuprinde însumate cele trei atribute cunoscute – posesia, folosința şi dispoziția.

Este posibil însă ca aceste atribute să aparțină, separat, mai multor titulari, formând prin această separare drepturi reale distincte.

*Drepturile reale rezultate din separarea atributelor componente ale dreptului de proprietate poartă denumirea de dezmembrăminte ale dreptului de proprietate.* Acestea apar ca drepturi reale asupra bunurilor aparținând altor persoane *iure in re aliena*. La rândul său, prin constituirea unor dezmembrăminte ale dreptului de proprietate, proprietarul păstrează o parte din atributele conferite de acest drept, de regulă atributul dispoziției juridice asupra bunului; de aceea, el se mai numeşte şi *nud proprietar*. Cel mai adesea, titularii dezmembrămintelor dobândesc, pe temeiul acestora, dreptul de folosință – *usus* şi *fructus* – asupra bunului astfel transmis, cu precizarea că acest drept este un drept real opozabil *erga omnes*, inclusiv nudului proprietar. Aşadar, aceste dezmembrăminte nu desființează dreptul de proprietate, însă îi limitează atributele, proprietarul fiind lipsit de unele dintre ele.

În literatura noastră juridică de specialitate, dezmembrămintele dreptului de proprietate au fost definite foarte exact, ca fiind acele *drepturi reale principale derivate asupra unui bun proprietatea altei persoane*, ce se constituie sau se dobândesc prin transferarea unor elemente ale conținutului juridic al dreptului de proprietate asupra bunului respectiv către o altă persoană „sau prin exercitarea concurentă a acestor elemente de către titularul bunului şi o altă persoană"[1].

Fostul Cod civil român de la 1864 reglementa, ca dezmembrăminte ale dreptului de proprietate, dreptul de uzufruct, dreptul de uz, dreptul de abitație şi dreptul de servitute. De asemenea, plecându-se de la dispoziția cuprinsă în art. 492 fostul C. civ., potrivit cu care „orice construcție, plantație sau lucru în pământ sau asupra pământului, sunt prezumate a fi făcute de către proprietarul acelui pământ cu cheltuiala sa şi că sunt ale lui", *până se face dovada contrară*, precum şi de la menționarea sa în acte normative deosebit de importante pentru materia drepturilor reale, atât literatura de specialitate, cât şi practica judiciară au consacrat ca dezmembrământ al dreptului de proprietate *şi dreptul de superficie*.

La rândul său, noul Cod civil dispune, în art. 555 alin. (2), că, „în condițiile legii, dreptul de proprietate privată este susceptibil de (...) dezmembrăminte", iar în enumerarea drepturilor reale în dreptul nostru civil făcută de art. 551 NCC sunt cuprinse toate aceste dezmembrăminte, respectiv, în ordinea textului, dreptul de superficie, dreptul de uzufruct, dreptul de uz, dreptul de abitație şi dreptul de servitute.

---

[1] A se vedea V. STOICA, *op. cit.*, vol. I, p. 467.

Această enumerare conduce la concluzia că dezmembrămintele dreptului de proprietate, ca toate drepturile reale în general, *sunt limitate*, ca număr, *prin lege.*

**272. Domeniul de aplicare.** Nu există nicio îndoială asupra faptului că dezmembrămintele dreptului de proprietate *sunt compatibile cu dreptul de proprietate privată*, oricare ar fi titularul acestui drept. Ele nu îşi găsesc însă aplicaţie în privinţa dreptului de proprietate publică. Într-adevăr, reamintim că, potrivit art. 136 alin. (4) din Constituţie, bunurile proprietate publică sunt inalienabile şi că, în condiţiile legii organice, aceste bunuri pot fi date în administrare regiilor autonome ori instituţiilor publice, pot fi concesionate sau închiriate ori pot fi date în folosinţă gratuită instituţiilor de utilitate publică.

Cu excepţia închirierii, darea în administrare, în concesiune şi în folosinţă a bunurilor proprietate publică se face în cadrul unor raporturi juridice specifice de drept public, iar titularii lor dobândesc drepturile reale de administrare, de concesiune şi de folosinţă opozabile tuturor, dar inopozabile statului, care le-a constituit. Textul constituţional evocat nu menţionează posibilitatea constituirii unor dezmembrăminte ale dreptului de proprietate privitoare la bunurile proprietate publică, pentru că acestea conduc la constituirea unor drepturi reale opozabile şi ele *erga omnes*, inclusiv celui care le-a constituit, trăsătură inacceptabilă pentru dreptul de proprietate publică. Aceste dezmembrăminte iau naştere în cadrul unor raporturi juridice *de drept privat*, care presupun egalitatea juridică a părţilor. Or, ca principiu, din moment ce drepturile de administrare, de concesiune şi de folosinţă se nasc în cadrul unor raporturi *de drept public*, acestea presupun, ca principiu, subordonarea părţilor. De asemenea, am arătat mai sus că, determinând caracterele juridice ale dreptului de proprietate publică, art. 861 NCC dispune că bunurile proprietate publică sunt inalienabile, imprescriptibile şi insesizabile şi că, în condiţiile legii, bunurile proprietate publică pot fi date în administrare sau în folosinţă ori pot fi concesionate sau închiriate. Caracterul lor inalienabil *exclude posibilitatea „dezmembrării" unor atribute ale dreptului de proprietate asupra acestor bunuri*, prin constituirea unor drepturi reale de sine stătătoare opozabile titularului lor, respectiv statul sau unităţile sale administrativ-teritoriale.

Compatibilitatea dezmembrămintelor dreptului de proprietate cu dreptul de proprietate publică nu rezultă nici din dispoziţiile art. 862 NCC, potrivit cu care acest drept este susceptibil de orice limite reglementate de lege ori de noul Cod civil pentru dreptul de proprietate privată, *în măsura în care acestea sunt compatibile cu uzul sau interesul public căruia îi sunt destinate bunurile astfel afectate*. Într-adevăr, pe de o parte, în nicio situaţie de limitare a dreptului de proprietate privată prevăzută de noul Cod civil nu se ajunge la constituirea unor dezmembrăminte ale acestui drept; că, într-un anumit sens, însăşi constituirea unor asemenea dezmembrăminte constituie o limitare, *prin lege sau prin voinţa părţilor* ori *printr-un alt mod de constituire*, a dreptului de proprietate privată, aceasta este o altă problemă, ce ţine, reamintim, de esenţa raporturilor de drept privat pe baza cărora se nasc dezmembrămintele în discuţie. Pe de altă parte, art. 862 alin. (1) NCC precizează limpede că orice eventuală limitare, prin asemănare cu cele reglementate în privinţa dreptului de proprietate privată, a dreptului de proprietate publică este de conceput numai în măsura în care aceasta ar fi compatibilă cu ceea ce reprezintă trăsătura esenţială

a bunurilor ce formează obiectul său: *destinația lor pentru uzul ori pentru interesul public.*

Vom trece la examinarea dezmembrămintelor dreptului de proprietate în ordinea în care sunt ele reglementate de dispozițiile noului Cod civil în materie, respectiv cele cuprinse în Titlul III astfel intitulat din Cartea a III-a „Despre bunuri". Acestea sunt: *dreptul de superficie, dreptul de uzufruct, dreptul de uz, dreptul de abitație* şi *dreptul de servitute.*

## Secțiunea a 2-a. Dreptul de superficie

**273. Precizări preliminare.** Arătam mai sus că dreptul de superficie nu era reglementat în fostul Cod civil român de la 1864, dar că era menționat *in terminis* de unele acte normative speciale, precum Decretul-lege nr. 115/1938 pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare, care îl enumeră printre drepturile reale imobiliare supuse intabulării, art. 22 din Decretul nr. 167/1958 privitor la prescripția extinctivă, ambele aceste acte normative fiind în prezent abrogate expres prin Legea nr. 71/2011 privind punerea în aplicare a noului Cod civil, precum şi de art. 19 din Legea nr. 7/1996 privind publicitatea imobiliară, republicată, cu modificările ulterioare. La rândul lor, doctrina şi practica judecătorească au conturat regimul juridic aplicabil dreptului de superficie.

Nu ştim dacă redactorii noului Cod civil au avut în vedere acordarea unei anumite „revanşe istorice" acestui drept ori numai aplicabilitatea sa practică; cert este faptul că dreptul de superficie este reglementat primul în titlul consacrat dezmembrămintelor dreptului de proprietate. În orice caz, potrivit art. 68 din Legea nr. 71/2011, dispozițiile art. 693-702 NCC privitoare la dreptul de superficie nu se aplică acestor drepturi *constituite înainte de intrarea sa în vigoare*, 1 octombrie 2011. Aşa fiind, ni se pare că se impune mai întâi o prezentare a regimului juridic aplicabil dreptului de superficie în sistemul anterior intrării în vigoare a noului Cod civil.

### §1. Dreptul de superficie în sistemul anterior intrării în vigoare a noului Cod civil

**274. Definiție şi caractere juridice.** Dreptul de superficie era definit ca acel *drept ce constă în dreptul de proprietate pe care îl are o persoană, denumită superficiar, asupra construcțiilor, plantațiilor sau altor lucrări care se află pe o suprafață de teren ce aparține unei alte persoane, teren asupra căruia superficiarul va avea un drept de folosință.*

În cazul dreptului de superficie, se considera că se „suprapun" *două drepturi de proprietate ce aparțin la doi proprietari deosebiți*: dreptul proprietarului asupra terenului şi dreptul de proprietate al superficiarului asupra construcțiilor, plantațiilor şi altor lucrări pe care el le-a făcut pe acel teren, la care se adaugă un element în plus: *dreptul superficiarului de a folosi terenul proprietatea altuia*, pe baza căruia el a construit, a plantat sau a efectuat o anumită construcție, plantație sau lucrare proprietatea lui.

Netăgăduit, dreptul de superficie „dezmembra" proprietatea asupra terenului, pentru că atributul folosinței acestuia trece la superficiar. Sau, cum a spus foarte

exact Curtea Supremă de Justiţie într-o decizie de speţă, cu valoare de principiu, *existenţa dreptului de proprietate asupra construcţiei, plantaţiei sau asupra altor lucrări situate pe terenul proprietatea altei persoane atrage după sine un drept de folosinţă asupra terenului respectiv, aceste drepturi concretizând dreptul real de superficie*[1].

Din această „configuraţie", în literatura de specialitate au fost reţinute următoarele *caractere juridice* ale dreptului de superficie:

a) era calificat ca fiind un *drept real imobiliar*, dezmembrământ al dreptului de proprietate asupra unui teren;

b) era considerat un *drept perpetuu*[2], care durează atât timp cât există construcţia sau lucrarea ce se află pe terenul proprietatea altei persoane, fără a putea fi stins prin neuz; împrejurarea că el poate să se refere şi la plantaţii nu este de natură să ne conducă la o altă concluzie, pentru că plantaţiile pot fi regenerate sau înlocuite, esenţial rămâne atributul folosinţei terenului de către superficiar;

c) era calificat ca fiind un *drept imprescriptibil*, caracter ce derivă din perpetuitatea sa; acţiunea confesorie de servitute, asemănătoare acţiunii în revendicare a proprietarului, putea fi formulată *oricând* de superficiar, câtă vreme dreptul său era valabil constituit.

**275. Constituirea dreptului de superficie în sistemul anterior intrării în vigoare a noului Cod civil**[3]**.** Dreptul de superficie putea fi constituit prin convenţia părţilor, prin legat, prin uzucapiune (cel puţin teoretic) sau prin lege.

Cel mai adesea, dreptul de superficie se constituia prin acordul părţilor, obiectul acestuia fiind dreptul pe care îl constituie proprietarul unui teren pentru superficiar de a construi, planta sau executa alte lucrări pe acel teren, care să fie proprietatea superficiarului.

Până la adoptarea reglementărilor privitoare la circulaţia terenurilor prevăzute de Legea nr. 247/2005, atât în doctrină, cât şi în jurisprudenţă se considera că, din moment ce *convenţia părţilor* de constituire a dreptului de superficie nu are ca obiect însăşi înstrăinarea terenului, ea nu trebuia încheiată în formă autentică; cu privire la forma sa se aplica, aşadar, principiul consensualismului actelor juridice[4]. Eventualul înscris sub semnătură privată era redactat *ad probationem*.

Faţă de dispoziţiile exprese ale art. 2 alin. (2) din Titlul X al Legii nr. 247/2005, titlu în prezent abrogat expres prin art. 230 lit. aa) din Legea nr. 71/2011, după intrarea ei în vigoare, convenţia de constituire a dreptului de superficie trebuia încheiată *în formă autentică*, condiţie cerută *ad validitatem*. Această condiţie are a fi

---

[1] A se vedea C.S.J., s. civ., dec. nr. 893/1994, în Dreptul nr. 12/1994, p. 62.

[2] După cum se reţine foarte exact într-o decizie a Curţii de Apel Iaşi, dreptul de superficie nu este un drept temporar. Dacă se referă la o construcţie – în speţă era vorba de un garaj –, durează atât timp cât durează construcţia, iar lipsa de folosinţă a garajului nu duce la stingerea dreptului, deoarece superficia nu se stinge prin neuz. A se vedea C.A. Iaşi, dec. nr. 649/1999, în M. Gaiţă. M.M. Pivniceru, *op. cit.*, p. 225.

[3] Cu privire la constituirea dreptului de superficie, a se vedea L. Pop, L.M. Harosa, *op. cit.*, p. 262-263; E. Chelaru, *op. cit.*, p. 277-278; V. Stoica, *op. cit.*, vol. I, p. 560-561; G. Alunaru, *Noi aspecte teoretice şi practice ale dreptului de superficie*, în Dreptul nr. 5-6/1993, p. 65-73.

[4] A se vedea C.A. Iaşi, dec. nr. 649/1999, *supra cit.*

considerată că a fost aplicabilă în timp între data intrării în vigoare a Legii nr. 247/2005 şi data intrării în vigoare a noului Cod civil, care, aşa cum vom vedea, conține prevederi exprese cu privire la condițiile în care poate lua naştere dreptul de superficie (art. 693 NCC).

În practică, adeseori se considera că superficia lua naştere în cadrul unor raporturi de familie, atunci când, de regulă, părinții permit copilului (copiilor) să construiască pe terenul proprietatea lor.

După cum s-a spus, într-o asemenea situație poate fi vorba despre o imposibilitate morală de preconstituire a unui înscris, astfel că se va putea face dovada convenției de superficie cu orice mijloc de probă[1].

Prin *legat*, superficia putea fi constituită de o persoană care, prin testament, „desparte" dreptul de proprietate asupra unei construcții sau plantații, situată pe un anumit teren, în sensul că instituie ca legatar asupra terenului pe un beneficiar, iar ca legatar asupra construcției sau plantației aflate pe acel teren pe altcineva.

În ceea ce ne priveşte, am susținut, la un moment dat, că dobândirea dreptului de superficie prin *uzucapiune* putea fi concepută teoretic, cu aplicarea regulilor uzucapării proprietății, dar că ar fi mai greu de întâlnit în practică[2].

Rezerva noastră privitoare la uzucapiune ca mod de dobândire a dreptului de superficie a fost însă infirmată în jurisprudența instanței noastre supreme, care, într-o decizie de speță ce poate fi considerată că are valoare de principiu, a statuat în sensul că, în condițiile prevăzute de art. 1846-1847 fostul C. civ., ce reglementau dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune, şi prin unirea (joncțiunea) posesiilor, recunoscută de art. 1860 fostul C. civ., o persoană fizică sau juridică poate dobândi dreptul de superficie – dezmembrământ al dreptului de proprietate – prin prescripție achizitivă (uzucapiune)[3].

În sfârşit, *în temeiul legii*, se considera că dreptul de superficie se naşte atunci când soții *construiesc împreună pe terenul proprietatea exclusivă a unuia dintre ei.* Potrivit art. 30 C. fam., în prezent abrogat, bunurile dobândite de oricare dintre soți în timpul căsătoriei sunt bunuri comune, ceea ce înseamnă că aceeaşi va fi şi soarta construcției ridicate de soți pe terenul proprietatea unuia dintre ei, soțului neproprietar urmând a-i fi recunoscut asupra terenului celuilalt soț un drept de superficie[4]. În schimb, soluția posibilității dobândirii dreptului de superficie *prin hotărâre judecătorească* reținută în practica judiciară înainte de intrarea în vigoare a noului Cod civil a fost cenzurată de Curtea Europeană a Drepturilor Omului. Astfel, într-o cauză în care reclamanții au susținut că recunoaşterea de către instanțele naționale a dobândirii dreptului de superficie în favoarea unui terț, asupra terenului pro-

---

[1] A se vedea E. CHELARU, *op. cit.*, p. 277.

[2] A se vedea C. BÎRSAN, *op. cit.* (2001), p. 299.

[3] A se vedea I.C.C.J., s. civ. şi de propr. int., dec. nr. 379 din 21 ianuarie 2005, în J.S.C. 2005, p. 62-63; în acelaşi sens, C.A. Cluj, s. civ., dec. nr. 240 din 10 februarie 1998, nepublicată.

[4] A se vedea Plenul Trib. Suprem, dec. de îndrum. nr. 19/1960, în C.D. 1960, p. 26. Această construcție juridică a fost menționată şi sub regimul Legii nr. 58 şi al Legii nr. 59/1974, prin care se interzicea înstrăinarea terenurilor de orice fel prin acte juridice. A se vedea Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 913/1983, în R.R.D. nr. 5/1983, p. 73; Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 1261/1982, în R.R.D. nr. 7/1983, p. 58. A se vedea, în acelaşi sens, C. BÎRSAN, *Regimul juridic al bunurilor imobile*, Ed. Ştiințifică şi Enciclopedică, Bucureşti, 1983, p. 65-66.

prietatea lor, este de natură să constituie o încălcare a dispozițiilor art. 1 din Protocolul nr. 1, care garantează protecția dreptului de proprietate, Curtea a reținut că autorii reclamanților erau proprietarii unui teren cu construcții în municipiul Arad, că în anul 1944, în timpul războiului, construcțiile situate pe acel teren au fost distruse în proporție de peste 83% ca urmare a unor bombardamente aeriene şi că, după război, imobilul a fost naționalizat, iar autoritățile locale l-au reconstruit în întregime sub forma unui bloc de locuințe, închiriind unor terțe persoane apartamentele astfel realizate; în anul 1994, în calitate de moştenitori, reclamanții au obținut înscrierea dreptului lor de proprietate asupra întregului imobil – teren şi construcții – în cartea funciară, soluție contestată în justiție de autoritatea publică locală[1]. Având a se pronunța în ultimă instanță în speță, după ce, în prealabil, Curtea de Apel Timişoara recunoscuse în favoarea consiliului municipal constructor un drept de superficie compus din dreptul de proprietate asupra locuințelor şi dreptul de folosință asupra unei cote-părți stabile şi forțate din terenul proprietatea reclamanților, soluție criticată în recurs de aceştia, fosta Curte Supremă de Justiție a considerat că dreptul de superficie nu se întemeiază *numai pe convenția părților*, aşa cum au pretins reclamanții, dar poate, de asemenea, lua naştere pe baza legii sau printr-o „situație de fapt" ca aceea din speță, în care consiliul local care a construit un bloc de apartamente pe terenul proprietatea reclamanților „a acționat cu credința că este proprietarul întregului bun", aşa că negarea dreptului de superficie astfel dobândit şi recunoscut prin hotărârea curții de apel ar avea semnificația refuzului recunoaşterii efectelor aparenței de drept, întemeiată pe buna-credință a constructorului[2].

Instanța europeană a constatat că, în speță, în mod netăgăduit, Curtea Supremă de Justiție a stabilit că autoritatea publică locală „a dobândit dreptul de superficie pe temeiul unei situații de fapt ce nu a fost voită sau cunoscută de către cei interesați şi care permite astfel să se dea efecte juridice *aparenței de drept*" (subl. Curții Europene în text – n.n., C.B.). Or, din examinarea jurisprudenței tribunalelor române, jurisdicția europeană de contencios al drepturilor omului a reținut că „dreptul de superficie poate fi dobândit *numai* (s.n., C.B.) prin lege, prin prescripția achizitivă sau prin convenția părților" şi că simplul fapt de a ridica o construcție pe terenul altuia, chiar cu totală bună-credință, constructorul având astfel convingerea că este proprietarul terenului pe care construieşte, nu ar fi de natură să conducă la recunoaşterea unui drept de superficie în favoarea celui ce construieşte pe terenul care nu este proprietatea sa, în absența posibilității aplicării unuia dintre modurile de dobândire a acestui drept amintite; „aparența de drept la care se referă Curtea Supremă de Justiție nu intră în categoria actelor şi faptelor juridice prin care se poate dobândi dreptul de superficie"[3]. De aceea, ea a considerat că, în speță, recunoaşterea dobândirii dreptului de superficie pe cale judiciară a reprezentat o încălcare a dispozițiilor art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenție[4].

**276. Exercitarea dreptului de superficie.** Din moment ce superficiarul era proprietarul construcțiilor, al plantațiilor sau al lucrărilor ridicate pe temeiul dreptului

[1] A se vedea C.E.D.O., Hotărârea din 15 februarie 2007, cauza *Bock şi Palade c. României*, nepublicată, §§ 6-21, www.echr.coe.int.

[2] *Idem*, § 22.

[3] *Idem*, § 63.

[4] *Idem*, §§ 64-65.

de superficie, înseamnă că asupra lor el exercita posesia, folosința și dispoziția, ca orice proprietar. Asupra terenului el avea dreptul de folosință, care trebuia exercitat în conformitate cu scopul constituirii dreptului de superficie: executarea construcției, efectuarea unor lucrări, plantarea unor arbori fructiferi etc. Superficiarul putea înstrăina construcția, plantația sau lucrările proprietatea sa și, pe cale de consecință, transmitea către dobânditor și dreptul de folosință asupra terenului. Așadar, dreptul de superficie *era considerat ca fiind transmisibil prin orice act juridic*. De asemenea, el putea fi grevat cu alte dezmembrăminte, cum ar fi uzufructul sau abitația, servitutea, sau, ca drept real imobiliar, grevat cu sarcini reale[1].

**277. Stingerea dreptului de superficie.** Nu aveau a fi excluse situații practice în care dreptul de superficie să se stingă. Astfel, se aprecia că el va înceta atunci când *construcția, plantația sau lucrările au pierit sau au fost desființate* de superficiar. Dacă a fost constituit prin act juridic, desființarea actului de constituire va duce, pe cale de consecință, la încetarea dreptului de superficie. De asemenea, dreptul de superficie putea înceta în urma *confuziunii*, atunci când fie proprietarul terenului dobândea în proprietate și construcțiile, plantațiile sau lucrările superficiarului, fie acesta din urmă dobândea dreptul de proprietate asupra terenului. Tot astfel, un *terț* putea dobândi *concomitent* atât dreptul de proprietate asupra terenului, de la proprietarul acestuia, cât și dreptul de proprietate asupra construcțiilor, plantațiilor sau lucrărilor proprietatea superficiarului, de la acesta din urmă.

În sfârșit, alături de uzufruct, uz, abitație, servitute, și superficia se stingea prin *exproprierea* terenului pentru cauză de utilitate publică, ambii proprietari, adică atât cel al terenului, cât și cel al construcțiilor, al plantațiilor sau al altor lucrări, adică superficiarul, având dreptul la despăgubiri, potrivit art. 28 alin. (3) din Legea nr. 33/1994 privitoare la exproprierea pentru cauză de utilitate publică.

## §2. Dreptul de superficie în noul Cod civil

**278. Noțiune. Conținut. Formele dreptului de superficie.** Sub denumirea marginală „noțiune", art. 693 alin. (1) NCC dispune că superficia reprezintă *dreptul de a avea* sau *de a edifica o construcție pe terenul altuia*, deasupra ori în subsolul acelui teren, *asupra căruia superficiarul dobândește un drept de folosință*. Pentru a avea imaginea exactă a configurației prezente a superficiei în dreptul nostru civil, trebuie avute în vedere și dispozițiile art. 702 NCC, potrivit cu care normele cuprinse în capitolul consacrat dreptului de superficie sunt aplicabile și în cazul *plantațiilor*, precum și al *altor lucrări autonome cu caracter durabil*[2], *realizate pe terenul proprietatea altei persoane*. Din formularea art. 693 alin. (1) și a art. 702 NCC rezultă, fără echivoc, trăsătura esențială a dreptului de superficie, anume că el conduce, prin definiție, la *suprapunerea a două drepturi*: dreptul de proprietate asupra terenului, ce aparține unui anumit titular – „altuia" –, și dreptul pe care îl dobândește o altă persoană, superficiarul, *de a avea sau de a edifica* o construcție, o plan-

[1] A se vedea L. Pop, *op. cit.* (2001), p. 238 și urm. Reamintim că, potrivit art. 812 alin. (2) NCPC [art. 488 alin. (2) fostul C. proc civ.], alături de uzufruct, dreptul de superficie poate forma obiectul urmăririi silite imobiliare.

[2] Potrivit art. 578 NCC, sunt *lucrări autonome* construcțiile, plantațiile și orice alte lucrări cu caracter de sine stătător realizate asupra unui imobil.

tație sau orice altă lucrare cu caracter durabil pe acest teren ori în subsolul acestuia, teren asupra căruia superficiarul dobândeşte, pe temeiul superficiei, *un drept de folosință*. La rândul său, superficiarul devine titularul dreptului de proprietate asupra construcției, plantației ori lucrării astfel realizate. Situația astfel creată semnifică dezmembrarea dreptului de proprietate asupra terenului între dreptul de folosință asupra acestuia dobândit de superficiar şi însuşi dreptul de proprietate privitor la acelaşi teren, care continuă a avea ca titular pe cel ce l-a avut în proprietate şi înaintea constituirii superficiei în calitate de *nud proprietar*, numai că, prin constituirea dreptului de superficie, terenul va fi *grevat* de dreptul de folosință asupra lui, drept ce are ca titular *pe superficiar*, la rândul lui, *titular al dreptului de proprietate asupra construcției, plantației ori lucrării realizate pe acel teren*.

Pe *conținutul* dreptului de superficie se găsesc atribute ale dreptului de proprietate care continuă să aparțină proprietarului terenului şi atribute ale aceluiaşi drept, asupra aceluiaşi teren, ce sunt exercitate de către superficiar. Astfel, prin constituirea superficiei, proprietarul terenului continuă a avea *animus sibi habendi* ca element psihologic al posesiei acelui teren, precum şi dreptul de dispoziție juridică asupra acestuia; proprietarul va putea înstrăina terenul său, însă în starea juridică în care terenul se află în patrimoniul său, anume grevat de existența dreptului de superficie. La rândul său, superficiarul dobândeşte dreptul de a stăpâni acel teren cu elementul psihologic al posesiei specific dezmembrămintelor dreptului de proprietate; sau, după cum s-a spus[1], el exercită o posesie „specifică" asupra terenului, corespunzătoare *dreptului său de superficie*. De asemenea, superficiarul *dobândeşte dreptul de folosință a terenului* pentru realizarea unei construcții, a unei plantații sau a unei alte lucrări autonome cu caracter durabil, precum şi *elemente ce țin de dreptul de dispoziție* asupra acelui teren. Astfel, dacă superficia se dobândeşte spre a se construi ori planta, superficiarul poate efectua anumite lucrări materiale pe acel teren în vederea realizării construcției sau plantației respective, situație ce are semnificația exercitării unei anumite *dispoziții materiale asupra terenului*.

Odată realizate construcțiile ori plantațiile şi dobândind drept de proprietate asupra acestora, *superficiarul le poate înstrăina sau greva* în favoarea unor terțe persoane, exercitând astfel şi un *drept de dispoziție juridică asupra terenului*, drept rezultat din însăşi posibilitatea folosirii terenului pentru realizarea construcției ori plantației, obiect al înstrăinării sau al grevării cu garanții reale imobiliare.

Cât priveşte *formele* sale, dispozițiile noului Cod civil consacră ceea ce se distingea în doctrină încă înainte de intrarea acestuia în vigoare[2], între *forma principală*[3] a superficiei, pe care am mai putea-o denumi şi *completă*, ce constă în dreptul superficiarului de a dobândi – „de a avea" – dreptul de proprietate asupra unei construcții, plantații ori a altor lucrări *aflate pe terenul proprietatea altei persoane*, denumită şi *forma „deplină"* a acestui drept, şi *forma secundară*, incompletă a superficiei, ce constă în dreptul superficiarului „de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul acelui teren", denumită şi *forma „incipientă"* a

[1] A se vedea V. STOICA, *op. cit.* (2009), p. 238.

[2] *Idem*, p. 238-239.

[3] A se vedea S. CERCEL, *Dezmembrămintele dreptului de proprietate*, în FL.A. BAIAS, E. CHELARU, R. CONSTANTINOVICI, I. MACOVEI (coord.), op. cit., p. 749.

dreptului de superficie. Aşadar, în această ultimă ipoteză, *la momentul constituirii superficiei*, construcţia, plantaţia ori orice altă lucrare avută în vedere de părţile interesate *nu există*, cu unele consecinţe juridice diferite faţă de prima situaţie.

**279. Caractere juridice.** Din dispoziţiile art. 693 alin. (1) NCC rezultă că, în primul rând, dreptul de superficie, atât în forma sa principală, cât şi în forma sa secundară, ca drept real principal, se poate constitui numai cu privire la bunuri imobile; *superficia este un drept real imobiliar*. În forma sa secundară, dreptul de superficie poartă asupra terenului, în sensul că, pe temeiul lui, superficiarul dobândeşte dreptul de folosinţă privitor la teren în scopul realizării unei construcţii, plantaţii ori a altei lucrări pe acel teren sau în subsolul lui; pe măsura edificării acestora, dreptul de superficie „se întregeşte" cu dreptul de proprietate al superficiarului asupra bunurilor imobile astfel realizate.

În al doilea rând, dreptul de superficie, în oricare dintre cele două forme ale sale, constituie *un dezmembrământ al dreptului de proprietate*. Prin constituirea superficiei, dreptul de proprietate asupra unui teren se „desparte" între *nuda proprietate*, ce continuă a avea ca titular pe proprietarul terenului, şi *dreptul de folosinţă* a acestui teren, dobândit de către superficiar; acesta dobândeşte dreptul de proprietate asupra construcţiei ori plantaţiei sau asupra altei lucrări *deja existente* pe acel teren sau dreptul de a realiza asemenea bunuri imobile pe temeiul dreptului de folosinţă dobândit privitor la teren.

În al treilea rând, în funcţie de forma sa, dreptul de superficie *are un conţinut juridic variabil*. Astfel, dacă avem în vedere forma secundară ori incompletă sau incipientă a dreptului de superficie, respectiv situaţia în care superficiarul dobândeşte dreptul de folosinţă asupra terenului spre a edifica ori a planta, la constituirea sa superficia se concretizează numai în dezmembrarea dreptului de proprietate privitor la teren între nuda proprietate şi însuşi dreptul de folosinţă dobândit de superficiar. În forma sa principală, completă ori deplină, dreptul de superficie include şi dreptul de proprietate al superficiarului asupra construcţiei ori plantaţiei existente sau realizate ulterior, pornindu-se de la forma incompletă a superficiei pe acel teren.

În al patrulea rând, în concepţia noului Cod civil, dreptul de superficie *are un caracter temporar*. Într-adevăr, potrivit art. 694, dreptul de superficie se poate constitui *pe o durată de cel mult 99 de ani*. Textul permite însă ca, *la împlinirea termenului*, dreptul de superficie *să poată fi reînnoit*. Aceasta înseamnă că, spre deosebire de situaţia anterioară intrării în vigoare a noului Cod civil, când dreptul de superficie era calificat ca *perpetuu, de lege lata*, el este conceput ca un drept temporar; numai că, prin posibilitatea reînnoirii lui *ad infinitum*, reînnoire care nu se poate face de fiecare dată pe o perioadă mai mare de 99 de ani, ne întrebăm dacă, cel puţin teoretic, nu s-ar ajunge la acelaşi rezultat[1].

În orice caz, nimic nu se opune ca părţile interesate să dispună prin actul juridic de constituire a superficiei că aceasta va avea o durată mai mică de 99 de ani, după cum, în lipsa unei stipulaţii privitoare la termen, se poate prezuma că acesta va fi de 99 de ani.

---

[1] Evident, avem în vedere eventualul caracter perpetuu care ar privi astfel dreptul de superficie, caracter supus însă, în acest caz, unui *alea* – voinţa omului.

Având în vedere toate aceste elemente, putem defini superficia ca fiind *acel drept real imobiliar cu caracter temporar, pe temeiul căruia o persoană, denumită superficiar, dobândeşte dreptul de folosință asupra unui teren ce aparține altei persoane, denumită nud proprietar, pe care se află o construcție, o plantație sau o altă lucrare asupra căreia superficiarul dobândeşte dreptul de proprietate, ori dreptul de a edifica ori realiza aceleaşi bunuri pe acel teren dobândit în folosință, care rămâne în proprietatea nudului proprietar.*

**280. Dobândirea dreptului de superficie.** Potrivit art. 693 alin. (2) NCC, dreptul de superficie se poate dobândi:

a) în temeiul unui act juridic;

b) prin uzucapiune;

c) printr-un alt mod prevăzut de lege.

În toate aceste situații, au a fi aplicabile dispozițiile privitoare la cartea funciară.

Prin act juridic dreptul de superficie poate lua naştere, în ambele sale forme, *prin convenție* ori *prin testament*. Pentru a fi valabilă, convenția de constituire sau de transmitere a dreptului de superficie urmează a fi încheiată în formă autentică; aceasta, deoarece art. 693 alin. (2) NCC dispune că dobândirea dreptului de superficie este supusă dispozițiilor privitoare la cartea funciară, iar potrivit art. 1244 NCC, după cum am mai arătat, în afara cazurilor prevăzute de lege, convențiile prin care se strămută sau se constituie drepturi reale ce urmează a fi înscrise în cartea funciară *trebuie încheiate, sub sancțiunea nulității absolute, în formă autentică.*

Cât priveşte constituirea superficiei *prin testament*, aceasta presupune ca testatorul să instituie un legat în favoarea unui moştenitor ce va avea ca obiect dreptul de superficie, după cum poate institui două legate în favoarea a doi moştenitori diferiți, unul dintre ei primind, pe temeiul unui legat, nuda proprietate, iar celălalt, pe temeiul legatului al cărui beneficiar este, primind dreptul de superficie asupra aceluiaşi teren. Tot astfel, este de reținut faptul că art. 693 alin. (3) NCC reglementează două *cazuri speciale* de constituire a dreptului de superficie: în primul caz, superficia poate fi înscrisă în cartea funciară în temeiul unui act juridic prin care proprietarul terenului transmite către o altă persoană, ce devine astfel superficiar, *exclusiv dreptul de proprietate asupra construcției situate pe acel teren*, chiar dacă nu s-a stipulat expres constituirea superficiei; în al doilea caz, dreptul de superficie se poate înscrie în temeiul unui act juridic prin care proprietarul întregului fond compus din teren şi construcții transmite, în mod separat, către două persoane, terenul şi construcția, una dobândind astfel terenul, grevat însă de dreptul de folosință al celeilalte persoane, care dobândeşte construcția, cealaltă persoană dobândind construcția, chiar dacă nu s-a stipulat expres de către părți constituirea dreptului de superficie. De asemenea, art. 693 alin. (4) NCC dispune că, în situația realizării unei construcții pe terenul altuia, dreptul de superficie se poate înscrie pe baza *renunțării proprietarului terenului* la dreptul de a invoca accesiunea, în favoarea constructorului, după cum el poate fi înscris în favoarea unui terț, pe baza cesiunii – cedării – dreptului de a invoca accesiunea[1].

---

[1] A se vedea *infra*, nr. 421 şi urm.

Articolul 693 alin. (2) prevede posibilitatea dobândirii dreptului de superficie prin uzucapiune, posibilitate admisă, aşa după cum am arătat mai sus, de jurisprudenţă în sistemul fostului Cod civil. În prezent, chiar dacă există o asemenea prevedere expresă în legea fundamentală civilă, dobândirea superficiei prin uzucapiune rămâne, mai degrabă, o problemă teoretică, deoarece o asemenea situaţie presupune ca o persoană să stăpânească un bun imobil, pe intervalul stabilit de lege – 10 ani –, nu cu intenţia de a dobândi dreptul de proprietate asupra acestuia, ci dreptul de superficie; aceasta, pe de o parte; pe de altă parte, au a fi avute în vedere şi dispoziţiile noului Cod civil în materie de uzucapiune, dispoziţii care disting între uzucapiunea extratabulară, când se presupune că imobilul nu este înscris în cartea funciară [art. 930 alin. (1) lit. c) NCC] şi o terţă persoană intră în stăpânirea lui, dar nu cu intenţia de a dobândi dreptul de proprietate asupra acestuia, ci dreptul de superficie, şi uzucapiunea tabulară (art. 931 NCC), când dreptul de superficie ar putea fi uzucapat atunci când o persoană îl dobândeşte cu bună-credinţă de la un neproprietar şi îl înscrie în cartea funciară.

În sfârşit, art. 693 NCC dispune că dreptul de superficie poate fi dobândit *printr-un alt mod prevăzut de lege*. Potrivit unor puncte de vedere susţinute în literatura de specialitate[1], pe care le împărtăşim, un asemenea mod poate fi întâlnit în cadrul *raporturilor de familie*, în situaţia în care soţii au ales ca regim matrimonial regimul comunităţii legale de bunuri şi realizează împreună o construcţie ori o plantaţie pe terenul proprietatea exclusivă a unuia dintre ei; exact ca în cazul reglementării materiei comunităţii de bunuri a soţilor de dispoziţiile art. 30 fostul C. fam., în prezent abrogat, soţii vor dobândi *în devălmăşie dreptul de superficie asupra construcţiei, plantaţiei ori asupra lucrării astfel realizate pe terenul proprietatea exclusivă a unuia dintre ei.*

**281. Exercitarea dreptului de superficie.** Sub denumirea marginală „întinderea şi exercitarea dreptului de superficie", art. 695 NCC conţine mai multe dispoziţii ce constituie principii privitoare la exercitarea acestui drept, care se alătură acelor principii ce rezultă din natura fiecăreia dintre formele sub care se prezintă superficia. Potrivit art. 695 alin. (1) NCC, principiul care domină această materie este acela al *autonomiei de voinţă a părţilor*, deoarece, în prima sa parte, textul dispune că dreptul de superficie se exercită în limitele şi în condiţiile actului prin care acesta a fost constituit. În privinţa obiectului său, părţile pot conveni ca dreptul de superficie să poarte asupra unei suprafeţe de teren ori asupra subsolului acestuia sau atât asupra suprafeţei de teren, *cât şi* asupra subsolului acestuia; după cum superficia poate purta asupra unei *întregi* suprafeţe de teren ori *numai* asupra unei părţi din aceasta.

De asemenea, art. 695 alin. (1) NCC conţine o precizare importantă privitoare la delimitarea suprafeţei de teren obiect al dreptului de superficie, în sensul că, *în lipsa unei stipulaţii contrare a părţilor*, aceasta va cuprinde *nu numai suprafaţa de teren pe care urmează să se construiască, ci şi cea necesară exploatării construc-*

[1] A se vedea V. Stoica, *op. cit.* (2009), p. 241-242; S. Cercel, *op. cit.* (2012), p. 752.

*ției sau, după caz, suprafața de teren aferentă construcției edificate pe acel teren, precum și cea necesară exploatării construcției*[1].

Pornind de la forma superficiei secundare ori incipiente și ajungând la ridicarea construcției ori a altei lucrări sau la realizarea plantației avute în vedere la constituirea superficiei, odată ce acestea au fost realizate în materialitatea lor, superficiarul va putea exercita toate atributele conferite de dreptul său, respectiv nu numai dreptul de folosință privitor la terenul pe care aceste bunuri imobile se află, ci și dreptul de proprietate asupra construcției, plantației ori altei lucrări.

Potrivit art. 695 alin. (2) NCC, în ipoteza în care construcția, plantația ori o altă lucrare existau pe teren sau în subsolul acestuia *la constituirea dreptului de superficie*, în lipsa unei stipulații contrare a părților, superficiarul nu va putea modifica structura construcției; el va putea însă să o demoleze, cu obligația de a o reconstrui în forma inițială. Dacă superficiarul modifică structura construcției, art. 695 alin. (3) dispune că proprietarul terenului poate să ceară, în termen de 3 ani de la data la care s-a făcut această modificare, *încetarea dreptului de superficie* sau *repunerea în situația anterioară* efectuării ei; totuși, în acest din urmă caz, textul prevede că termenul de 3 ani *se suspendă* până la expirarea duratei pe care s-a constituit dreptul de superficie.

Titularul superficiei *poate să dispună liber de dreptul său*, iar cât timp există construcția, plantația sau orice altă lucrare realizată pe temeiul dreptului de superficie, dreptul de folosință asupra terenului se va putea înstrăina ori ipoteca de către superficiar „numai odată cu dreptul de proprietate asupra construcției" ori asupra altor imobile realizate, în temeiul superficiei, pe acel teren [art. 695 alin. (4) NCC].

În cazul în care dreptul de superficie s-a constituit *cu titlu oneros*, părțile pot conveni asupra modului în care superficiarul va executa prestația datorată nudului proprietar, oricare ar fi obiectul acesteia: o sumă de bani, procurarea unor bunuri etc. În lipsa unei asemenea înțelegeri, art. 697 NCC dispune că titularul dreptului de superficie datorează, *sub formă de rate lunare, o chirie stabilită pe piața liberă*, prin luarea în considerare a naturii terenului, a destinației construcției, plantației ori lucrării realizate pe temeiul superficiei în cazul în care aceasta există, a zonei în care se află terenul, precum și a oricăror alte criterii ce permit determinarea valorii folosinței terenului.

În caz de neînțelegere între părți, suma datorată proprietarului terenului se va stabili de către instanța de judecată [art. 697 alin. (2) NCC].

Pentru apărarea dreptului de superficie, titularul său are la dispoziție o acțiune specifică, denumită *acțiunea confesorie de superficie*, al cărei regim juridic îl vom prezenta la capitolul consacrat apărării drepturilor reale principale.

**282. Încetarea dreptului de superficie.** Articolul 698 NCC dispune că dreptul de superficie se stinge prin *radiere din cartea funciară*, pentru una dintre următoarele cauze:

a) expirarea termenului;

[1] În orice caz, într-o jurisprudență mai veche, pe care o considerăm valabilă și în prezent, s-a statuat că superficiarului trebuie să i se asigure, dacă părțile nu au convenit altfel, o porțiune de teren strict necesară a permite accesul la construcție; a se vedea Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 1515 din 14 iunie 1973, în R.R.D. nr. 5/1974, p. 73.

b) consolidarea, dacă terenul şi construcţia devin proprietatea aceleiaşi persoane;

c) pieirea construcţiei, dacă există stipulaţie expresă în acest sens;

d) în alte cazuri prevăzute de lege.

Aşa după cum rezultă în mod limpede din dispoziţiile acestui text şi în deplină concordanţă cu noul principiu al efectului translativ, constitutiv, modificativ ori extinctiv de drepturi reale al înscrierii lor în cartea funciară consacrat de dispoziţiile art. 885 NCC în materie, dreptul de superficie se stinge prin radierea sa din cartea funciară, fiind apoi enumerate *cauzele* care pot conduce la o asemenea radiere, *cu efectul încetării existenţei sale.*

Prima cauză ce poate conduce la stingerea superficiei este *expirarea termenului* pentru care ea a fost constituită, de cel mult 99 de ani, aşa cum am arătat, cu posibilitatea reînnoirii, dar şi cu posibila stabilire pe un termen mai mic de 99 de ani. Dacă, potrivit art. 885 alin. (2) NCC, drepturile reale se pierd sau se sting numai prin radierea lor din cartea funciară, cu consimţământul titularului, consimţământ ce trebuie exprimat printr-un înscris notarial, acelaşi text precizează că nu este necesar consimţământul titularului *dacă dreptul se stinge la împlinirea termenului*, cum este cazul superficiei.

Cea de-a doua cauză de radiere a superficiei este *consolidarea*; ea semnifică întrunirea calităţilor de superficiar şi de nud proprietar de către aceeaşi persoană, aceasta putând fi un terţ care dobândeşte atât dreptul de proprietate asupra terenului grevat cu dreptul de superficie de la nudul proprietar, cât şi dreptul de superficie de la superficiar, nudul proprietar care dobândeşte dreptul de superficie de la titularul său ori superficiarul, când va dobândi şi dreptul de proprietate asupra terenului de la titularul acestuia. Consolidarea se poate face printr-un contract sau pe cale succesorală.

A treia cauză de stingere prin radiere a superficiei este dată de *pieirea construcţiei*, dar numai dacă părţile au convenit *în mod expres* în acest sens; *per a contrario*, în măsura în care nu există o asemenea convenţie, pieirea construcţiei va permite superficiarului să reconstruiască, cu respectarea dispoziţiilor art. 695 NCC, care, am văzut, impune respectarea formei iniţiale a construcţiei şi a întinderii terenului aferent şi necesar exploatării acesteia, spre a nu se ajunge la împovărarea situaţiei nudului proprietar. După cum s-a observat[1], pierirea construcţiei poate conduce la „degradarea" superficiei principale, deplină sau completă, într-o superficie secundară, incipientă ori incompletă, ce va continua să existe *în condiţiile actului constitutiv*, ajungându-se practic la „reîntregirea" ei în drept de superficie principal, deplin ori complet, pe măsura reconstruirii imobilului ce se găsea pe acel teren.

În sfârşit, potrivit art. 698 NCC, radierea superficiei poate fi făcută şi *„în alte cazuri prevăzute de lege"*. Unul dintre acestea este dat de stingerea superficiei *ca efect al exproprierii.* Într-adevăr, potrivit dispoziţiilor art. 28 alin. (3) din Legea nr. 33/1994 privind la exproprierea pentru cauză de utilitate publică, drepturile reale privitoare la bunurile expropriate existente la momentul exproprierii, printre care şi superficia, se sting ca efect al acesteia, titularii lor având *dreptul la despăgubiri.*

---

[1] A se vedea S. CERCEL, *op. cit.* (2012), p. 758.

**283. Efectele încetării dreptului de superficie.** Noul Cod civil reglementează *distinct* efectele încetării superficiei, după modul în care aceasta s-a produs, respectiv expirarea termenului, consolidare sau pieirea construcției.

**284. Efectele încetării superficiei prin expirarea termenului.** Potrivit dispozițiilor art. 699 alin. (1) NCC, în absența unei înțelegeri contrare a părților, proprietarul terenului dobândeşte şi dreptul de proprietate asupra construcției edificate de superficiar *prin accesiune*[1], cu obligația de a plăti superficiarului *valoarea de circulație a construcției* pe care aceasta o avea la data expirării termenului. În ipoteza în care construcția *nu exista* la momentul constituirii dreptului de superficie, aceasta constituindu-se în forma sa incipientă sau incompletă, iar valoarea ei la expirarea termenului este mai mare sau egală cu valoarea terenului, proprietarul terenului va putea cere obligarea superficiarului-constructor să cumpere acel teren la valoarea de circulație pe care acesta ar fi avut-o dacă nu ar fi existat construcția; la rândul său, superficiarul-constructor va putea refuza să cumpere terenul, dar numai dacă va ridica, pe cheltuiala sa, construcția ori plantația realizată pe acel teren şi îl va repune în situația anterioară constituirii dreptului de superficie [art. 699 alin. (2) NCC].

De asemenea, dacă părțile nu au convenit altfel, la expirarea termenului superficiei, dezmembrămintele constituite de superficiar privitoare la construcție se vor stinge la momentul încetării dreptului său de superficie.

Cât priveşte ipotecile, dispozițiile art. 699 alin. (3) şi (4) NCC disting după cum acestea au fost constituite de către superficiar asupra construcției sau de către nudul proprietar asupra terenului proprietatea acestuia. Astfel, la expirarea termenului superficiei, *ipotecile care grevează dreptul de superficie*: a) se strămută de drept asupra sumei primite de superficiar de la proprietarul terenului care a dobândit construcția plătind superficiarului valoarea de circulație a acesteia [art. 699 alin. (1) NCC]; b) se extind asupra terenului, când superficiarul cumpără terenul la expirarea superficiei în condițiile art. 699 alin. (2) teza I NCC; c) se strămută de drept asupra materialelor rezultate din demolarea construcției, când superficiarul repune terenul în situația anterioară, în condițiile aplicării dispozițiilor art. 699 alin. (2) teza a II-a NCC. Totuşi, în acest din urmă caz, ipoteca se va stinge dacă materialele rezultate din demolarea construcției vor fi încorporate într-o altă construcție, în condițiile art. 2356 alin. (2) NCC din materia ipotecilor[2].

La rândul lor, *ipotecile constituite cu privire la teren* pe durata existenței superficiei: a) nu se vor extinde la întregul imobil, atunci când nudul proprietar dobândeşte şi proprietatea asupra construcției, în condițiile art. 699 alin. (1) NCC; b) se vor strămuta de drept asupra sumei de bani primite de proprietarul terenului de la superficiarul care îl cumpără în condițiile prevăzute de art. 699 alin. (2) teza I NCC; c) se extind de drept cu privire la întregul teren repus în situația anterioară de către superficiarul care a demolat construcția şi şi-a ridicat materialele rezultate din această demolare, în condițiile art. 699 alin. (2) teza a II-a NCC.

---

[1] Privitor la accesiune, a se vedea *infra*, nr. 421 şi urm.

[2] Potrivit acestui text, ipoteca mobiliară continuă să greveze bunul chiar şi după ce acesta devine accesoriul unui imobil; ipoteca mobiliară se stinge însă cu privire la materialele de construcție sau la alte asemenea bunuri încorporate într-o construcție sau într-o altă ameliorațiune a unui teren.

Din cele de mai sus arătate se poate observa că, în principiu, radierea superficiei prin expirarea termenului pentru care aceasta a fost constituită *nu conduce la stingerea ipotecilor*, ceea ce apare ca fiind firesc, având-se în vedere scopul constituirii oricărei ipoteci, anume protejarea intereselor creditorilor ipotecari, dându-se astfel eficiență juridică acestei garanții reale. Uneori, aşa după cum am văzut mai sus, ipoteca ce grevează dreptul de superficie poate să se transfere asupra unor bunuri mobile, sume de bani ori materiale rezultate din demolarea construcției, ca efect al operării, într-o asemenea ipoteză, *a subrogației reale cu titlu particular*[1].

**285. Efectele încetării superficiei prin consolidare.** Ca principiu, în primul rând, aceste efecte pot fi determinate prin acordul de voință al părților. În al doilea rând, încetarea dreptului de superficie prin consolidare nu afectează nici dezmembrămintele consimțite de superficiar asupra construcției, plantației ori asupra altei lucrări realizate pe terenul nudului proprietar şi nici ipotecile născute pe durata existenței acestui drept. Astfel, potrivit art. 700 alin. (1) NCC, în cazul în care dreptul de superficie s-a stins prin consolidare, în absența unei stipulații contrare, *dezmembrămintele consimțite de superficiar se mențin pe durata constituirii lor*, dar nu mai târziu de împlinirea termenului inițial al superficiei. Aşadar, în ipoteza în care părțile nu prevăd altfel, dacă superficiarul a grevat dreptul său cu un dezmembrământ al dreptului de proprietate – de exemplu, dreptul de abitație – şi transmite superficia către o altă persoană, dreptul de abitație se va menține în sarcina noului superficiar pe durata constituirii acestuia, dar nu mai târziu de *împlinirea termenului inițial al superficiei.*

Cât priveşte *ipotecile*, consolidarea nu va produce nicio modificare privitoare la existența şi conținutul acestora; cel care dobândeşte dreptul de proprietate atât asupra terenului, cât şi asupra construcției ridicate de superficiar pe acel teren va dobândi dreptul „reîntregit" asupra acelui imobil, grevat însă cu ipotecile existente la momentul dobândirii (consolidării).

**286. Efectele încetării superficiei prin pieirea construcției.** Potrivit art. 701 alin. (1) NCC, în cazul stingerii dreptului de superficie prin pieirea construcției, drepturile ce grevau dreptul de superficie se vor stinge, afară dacă legea nu prevede altfel. Numai că nu trebuie pierdută din vedere dispoziție cuprinsă în art. 698 lit. c) NCC pe care am arătat-o mai sus, potrivit cu care pieirea construcției are ca efect stingerea superficiei *numai dacă părțile au prevăzut astfel*, cu consecința stingerii *dezmembrămintelor* constituite de superficiar, dacă legea nu dispune altfel. Or, bunăoară, art. 748 alin. (2) din materia uzufructului „dispune altfel", în sensul că, potrivit acestei dispoziții, în caz de pieire a bunului obiect al dreptului de uzufruct, acesta va continua să existe asupra despăgubirilor plătite de un terț ori asupra indemnizației de asigurare. Aceasta va fi deci şi „soarta" uzufructului ce poartă asupra unui drept de superficie.

Cât priveşte situația *ipotecilor*, în ipoteza stingerii superficiei prin pieirea construcției, art. 701 alin. (2) NCC prevede că ipotecile născute cu privire la nuda proprietate asupra terenului pe durata existenței dreptului de superficie se mențin

[1] A se vedea S. CERCEL, *op. cit.* (2012), p. 760.

asupra dreptului de proprietate asupra terenului, astfel „reîntregit", adică fără grevarea lui cu dreptul de superficie stins prin pieirea construcției.

## Secțiunea a 3-a. Dreptul de uzufruct

### §1. Definiție. Caractere juridice. Constituire. Obiect

**287. Definiție.** Dacă art. 517 fostul C. civ. român, în prezent abrogat, definea uzufructul ca fiind „dreptul de a se bucura cineva de bunurile ce sunt proprietatea altuia, întocmai ca însuşi proprietarul lor, însă cu îndatorirea de a le conserva substanța", definiția dată de noul Cod civil nu se îndepărtează – şi nici nu avea cum să o facă – de aceasta, fiind însă mai precisă şi mai limpede formulată, determinând însuşi conținutul dreptului „de a se bucura cineva" de bunurile proprietatea altei persoane. Astfel, potrivit art. 703 NCC, „uzufructul este dreptul de a folosi bunul altei persoane şi de a culege fructele acestuia, întocmai ca proprietarul, însă cu îndatorirea de a-i conserva substanța".

Dreptul de uzufruct ia naştere prin separarea atributelor dreptului de proprietate privitor la acelaşi bun, în sensul că o persoană, denumită *uzufructuar*, va stăpâni şi va folosi bunul, urmând a culege, *în proprietate*, şi fructele produse de acel bun; la rândul său, proprietarul bunului astfel grevat cu dreptul uzufructuarului va rămâne numai cu dreptul de dispoziție asupra acelui bun; el va avea *nuda proprietate* asupra bunului, va fi un *nud proprietar*. Se produce astfel, cum îndeobşte se denumeşte a fi, o „dezmembrare" privitoare la exercițiul atributelor dreptului de proprietate. Esențial este însă faptul că dreptul uzufructuarului de a stăpâni şi de a folosi bunul nu se confundă cu folosința ce poate decurge, de exemplu, dintr-un contract de închiriere; această din urmă folosință *există în cadrul unui raport juridic obligațional* ca un drept de creanță, pe când uzufructuarul este titularul unui *drept real*, care îi conferă atributele *usus* şi *fructus* asupra bunului care formează obiectul dreptului său, drept real, opozabil *erga omnes*, inclusiv nudului proprietar. De asemenea, pe de o parte, uzufructuarul are obligația de a conserva substanța bunului (de aceea, uzufructul este un *ius alienis rebus utendi, fruendi, salva rerum substantia*), bun pe care, în principiu, va trebui să îl restituie nudului proprietar la încetarea uzufructului, iar, pe de altă parte, uzufructuarul nu are drept de dispoziție asupra bunului, prerogativa aceasta rămânând nudului proprietar. De asemenea, vom vedea mai jos că, în dreptul nostru civil, uzufructul este conceput ca un drept cu caracter temporar.

Pe baza celor arătate mai sus, dreptul de uzufruct poate fi definit ca *acel drept real principal, dezmembrământ al dreptului de proprietate privată, cu caracter temporar, care conferă unei persoane, denumită uzufructuar, dreptul de a se folosi de un bun şi de a-i culege fructele întocmai ca şi proprietarul acestuia, cu îndatorirea de a conserva substanța acelui bun*[1].

**288. Precizare privitoare la reglementarea dreptului de uzufruct.** Redactat şi intrat în vigoare în perioada începuturilor dezvoltării capitalismului în România în a doua jumătate a secolului al XIX-lea, fostul Cod civil de la 1864, după modelul

[1] *Idem*, p. 763.

său francez de la 1804, conținea, în principiu, reglementări cuprinzătoare privitoare la dreptul de proprietate şi la dezmembrămintele acestuia, printre care şi *dreptul de uzufruct*. Având în vedere dezvoltarea sectorului particular în economia țării din acea perioadă, dreptul de uzufruct a avut o aplicație practică corespunzătoare. Instaurarea fostului regim totalitar în România începând cu anul 1945 a condus la restrângerea treptată, până la limita de neconceput în prezent, a dreptului de proprietate privată, fie că se vorbea de proprietatea personală asupra bunurilor de uz şi confort personal, fie că se avea în vedere proprietatea „individuală" asupra unor bunuri mijloace de producție aparținând puținilor meşteşugari particulari şi țăranilor din zonele necooperativizate. Se ştie că, din fericire, chiar în acea perioadă, cu excepția Cărții privitoare la persoane şi la relațiile de familie, fostul Cod civil a rămas în vigoare până la abrogarea sa prin intrarea în vigoare a noului Cod civil la 1 octombrie 2011. Aşa fiind, deşi în perioada regimului totalitar dreptul de uzufruct era reglementat pe larg în fostul Cod civil, *aplicațiile sale practice erau extrem de restrânse*; la limită, el putea avea ca obiect casa de locuit, uneori terenul pe care aceasta se afla, precum şi unele bunuri de folosință îndelungată. Schimbarea realităților social-economice în țara noastră după anii 1989-1990 a condus la creşterea accentuată, până la a deveni dominant, a sectorului privat în economie şi la lărgirea considerabilă a aplicării instituțiilor juridice corespunzătoare, un loc central revenind astfel dreptului de proprietate privată.

Este evident că aceasta este şi situația dreptului de uzufruct, ca dezmembrământ al dreptului de proprietate privată, căruia redactorii noului Cod civil i-au acordat o atenție deosebită, sistematizând şi precizând mai clar normele în materie cuprinse în fostul Cod civil şi adăugând elemente noi privitoare la bunurile ce pot face obiect al dreptului de uzufruct, cum ar fi valorile mobiliare, fondul de comerț şi altele, posibilitatea numirii unui administrator al imobilelor date în uzufruct etc.

Plecând, probabil, de la aceste considerente, *ca normă tranzitorie în materie*, spre deosebire de alte situații, art. 69 din Legea nr. 71/2011 privitoare la punerea în aplicare a noului Cod civil dispune că drepturile de uzufruct în ființă şi după intrarea acestuia în vigoare se vor exercita potrivit dispozițiilor sale, dacă nu se prevede altfel prin Legea nr. 71/2011. Într-adevăr, numai pentru unele efecte „punctuale" privitoare la dreptul de uzufruct, art. 70-74 din aceeaşi lege prevăd „altfel", adică impun aplicarea dispozițiilor în materie din fostul Cod civil unor drepturi de uzufruct constituite înainte de intrarea în vigoare a noului cod, respectând numai în anumite situații regula *tempus regit actum*, după cum impun aplicarea dispozițiilor sale indiferent de data constituirii uzufructului (de exemplu, art. 70 prima parte din Legea nr. 71/2011).

**289. Caracterele dreptului de uzufruct.** În primul rând, este de reținut că, prin „separarea" exercițiului atributelor dreptului de proprietate între uzufructuar şi nudul proprietar în modul arătat de însăşi definiția sa, *uzufructul apare ca un dezmembrământ al dreptului de proprietate privată*; de asemenea, uzufructul este un *drept real principal*, cu existență de sine stătătoare, cu un conținut juridic specific, dat de înseşi atributele pe care le conferă titularului său.

În al doilea rând, ca şi în situația existentă în sistemul fostului Cod civil în materie, uzufructul este un drept real *esențialmente temporar*; potrivit art. 708 alin. (1) NCC, *uzufructul în favoarea unei persoane fizice este cel mult viager*, uzufructul va

dura atâta vreme cât uzufructuarul va fi în viață. Dacă uzufructul este constituit în favoarea unei persoane juridice, el va putea avea o durată de *cel mult 30 de ani*; chiar dacă ar fi constituit cu depășirea acestui termen, uzufructul în favoarea unei persoane juridice se va reduce *de drept* la 30 de ani [art. 708 alin. (2) NCC], această normă fiind imperativă, *de ordine publică*. Dacă nu a fost prevăzută durata uzufructului, cel constituit în favoarea unei persoane fizice se prezumă că este viager, iar cel care are ca beneficiar o persoană juridică se prezumă că este constituit pe 30 de ani [art. 708 alin. (3) NCC]. Desigur, nimic nu se opune ca părțile să convină o anume durată a uzufructului, dar, dacă uzufructuarul moare înainte de termenul stabilit de părți, uzufructul se va stinge la moartea acestuia. Şi în situația persoanelor juridice, părțile pot conveni asupra unui termen mai mic de 30 de ani. În privința uzufructului ce are ca beneficiar o persoană fizică şi este constituit până la data la care aceasta va ajunge la o anumită vârstă, art. 708 alin. (4) NCC dispune că *el va dura până la acea dată*, chiar dacă beneficiarul ar muri înainte de împlinirea vârstei stabilite de părți ca durată a uzufructului.

**290. Constituirea uzufructului.** Potrivit art. 704 NCC, uzufructul se poate constitui *prin act juridic*, *prin uzucapiune* ori *în alte moduri prevăzute de lege*, dar *numai în favoarea unei persoane fizice sau juridice existente* la data constituirii sale.

Uzufructul se poate naşte prin *acte juridice între vii* sau prin *acte juridice mortis causa*, respectiv prin testament. Prin act juridic uzufructul poate fi *cu titlu oneros* ori *cu titlu gratuit* şi se poate constitui *direct* ori *indirect*. Uzufructul se constituie în mod *direct* (*per translationem*) atunci când proprietarul transmite unei alte persoane prerogativele specifice acestui drept, respectiv *usus* şi *fructus*, constituentul rămânând *nud proprietar*; în sens invers, uzufructul se constituie în mod indirect (*per deductionem*) atunci când proprietarul bunului transmite numai nuda proprietate către o altă persoană, el rămânând a exercita, ca uzufructuar, atributele specifice acestui drept, *usus* şi *fructus*.

Din moment ce art. 704 alin. (1) NCC impune, la constituirea uzufructului, respectarea dispozițiilor în materie de carte funciară, aceasta înseamnă că uzufructul ce are ca obiect bunuri imobile trebuie încheiat *în formă autentică*, pentru a se putea face astfel înscrierea sa în cartea funciară.

De asemenea, şi prin *testament* uzufructul poate fi constituit în mod direct sau indirect; astfel, testatorul poate transmite nuda proprietate asupra unui bun unui anumit moştenitor şi dreptul de uzufruct *privitor la acelaşi bun* către un alt moştenitor.

Articolul 704 NCC prevede posibilitatea constituirii uzufructului *prin uzucapiune*. Deşi nu este de exclus, un asemenea mod de dobândire a dreptului de uzufruct este mai greu a-şi găsi aplicații practice, deoarece presupune, prin ipoteză, că cel care stăpâneşte bunul în calitate de posesor, pe timpul prevăzut de lege spre a-l uzucapa, trebuie să fi exercitat acea posesie în calitate de uzufructuar, adică să aibă reprezentarea subiectivă că este un uzufructuar, şi nu un proprietar al bunului astfel stăpânit.

În prezent, în ipoteza rară a eventualei dobândiri a dreptului de uzufruct prin uzucapiune, în privința imobilelor vor trebui respectate normele privitoare la uzucapiunea extratabulară (art. 930 NCC), precum şi cele privitoare la uzucapiunea tabulară (art. 931 NCC), după cum uzufructul imobilului astfel grevat era ori nu înscris în cartea funciară. Cu atât mai puțin vedem aplicarea practică a dobândirii prin

uzucapiune a dreptului de uzufruct privitoare la un bun mobil, dar, teoretic, într-o asemenea ipoteză, au a fi respectate dispozițiile art. 939 NCC privitoare la uzucapiunea bunurilor mobile.

Potrivit art. 704 alin. (1) NCC, uzufructul poate fi constituit nu numai prin act juridic ori dobândit prin uzucapiune, ci poate fi constituit şi *„în orice alte moduri prevăzute de lege*". Astfel, potrivit dispozițiilor noului Cod civil din materia *prestației compensatorii* acordate soțului reclamant în urma pronunțării divorțului *din culpa exclusivă* a soțului pârât, prestație de natură a compensa, pe cât posibil, un dezechilibru semnificativ pe care divorțul l-ar determina în condițiile de viață ale soțului care o solicită (art. 390 NCC), această compensație poate fi acordată şi sub forma unui uzufruct asupra unor bunuri mobile ori imobile care aparțin, în proprietate, debitorului ei [art. 392 alin. (1) partea finală NCC].

În schimb, în practica judiciară s-a statuat, credem cu valoare de principiu, chiar în sistemul fostului Cod civil, dar considerăm soluția aplicabilă şi în prezent, că, în absența înțelegerii părților, nu s-ar putea decide de instanță încetarea stării de coproprietate sau de indiviziune prin atribuirea nudei proprietăți unui coproprietar ori coindivizar şi a uzufructului asupra aceluiaşi bun ori asupra aceloraşi bunuri unui alt coproprietar ori coindivizar[1], ceea ce înseamnă că este exclusă constituirea uzufructului prin hotărâre judecătorească.

*Per a contrario*, ni se pare justificată soluția mai veche a practicii judiciare potrivit cu care nimic nu se opune ca uzufructul să rezulte dintr-un partaj voluntar[2].

Articolul 704 alin. (2) NCC precizează că dreptul de uzufruct poate fi constituit *„numai în favoarea unei persoane existente*", fără a distinge între persoanele fizice ori juridice. După cum s-a spus, în privința persoanei fizice, această dispoziție poate fi corelată cu cea cuprinsă în art. 36 NCC, care recunoaşte posibilitatea dobândirii de drepturi de către copilul conceput, cu condiția ca acesta să se nască viu, potrivit adagiului *infans conceptus pro nato habetur quotiens de commodis eius agitur*, dreptul de uzufruct se poate naşte în favoarea copilului conceput, cu condiția ca acesta să se nască viu. În situația persoanei juridice, art. 704 alin. (2) NCC are a fi raportat la prevederile art. 205 alin. (3) NCC, potrivit cu care, chiar dacă persoanele juridice supuse înregistrării vor avea capacitatea de a avea drepturi şi obligații de la data înregistrării lor, ele vor putea să dobândească drepturi şi să îşi asume obligații chiar până la înregistrare, respectiv de la data actului de înființare, dar numai în măsura necesară pentru ca persoana juridică să ia ființă în mod valabil. Aceasta înseamnă că o persoană juridică supusă înregistrării va putea să dobândească dreptul de uzufruct asupra unui bun ori asupra unor bunuri chiar de la data actului de înființare, pe parcursul procesului de constituire, când se afirmă că ea are o capacitate de folosință limitată, dacă o asemenea dobândire este necesară pentru ca acea persoană juridică „să ia ființă în mod valabil".

**291. Obiectul dreptului de uzufruct.** Într-o formulare generală şi sub denumirea marginală „obiectul uzufructului", art. 706 NCC dispune că „pot fi date în uzufruct orice bunuri mobile sau imobile, corporale ori incorporale, inclusiv o masă patrimonială, o universalitate de fapt ori o cotă-parte din acestea". Practic, dreptul

[1] A se vedea Trib. jud. Cluj, dec. nr. 384/1980, în R.R.D. nr. 11/1980, p. 64.
[2] A se vedea Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 758/1976, în R.R.D. nr. 10/1976, p. 64.

de uzufruct poate avea ca obiect *orice bun aflat în circuitul civil general, o masă patrimonială, o universalitate de fapt* ori chiar o cotă-parte din astfel de universalități de drept ori de fapt. De asemenea, pot forma obiect al dreptului de uzufruct bunurile din domeniul privat al statului ori al unităților sale administrativ-teritoriale, *dar nu şi cele din domeniul public*, deoarece dreptul de proprietate publică este inalienabil, deci nesusceptibil de dezmembrare.

Divizarea patrimoniului unei persoane fizice în mai multe mase patrimoniale cu regim juridic distinct ca universalități de drept, în situații cum ar fi regimul matrimonial al comunității legale ori convenționale, existența unui patrimoniu profesional etc., ar permite constituirea dreptului de uzufruct asupra unei asemenea mase patrimoniale ori asupra unei cote-părți din aceasta. De asemenea, potrivit art. 706 NCC, dreptul de uzufruct se poate constitui şi asupra unor universalități de fapt ori asupra unei părți din acestea, adică asupra acelor mase de bunuri care aparțin aceleiaşi persoane şi au o destinație comună stabilită prin voința titularului ori în temeiul legii [art. 541 alin. (1) NCC].

Tot privitor la obiectul dreptului de uzufruct, este de reținut că, potrivit art. 707 NCC, uzufructul va purta şi asupra *tuturor accesoriilor* bunului dat în uzufruct, precum şi asupra *a tot ce se uneşte sau se încorporează* în acel bun. Aşadar, în primul rând, pornindu-se de la corelația existentă între bunul principal dat în uzufruct şi accesoriile sale, dispoziția evocată nu reprezintă altceva decât o aplicație *in terminis* a principiului potrivit cu care bunul accesoriu urmează soarta juridică a bunului principal, pe lângă care acesta există: *accesorium sequitur principale*.

În al doilea rând, textul instituie regula potrivit cu care, pe durata uzufructului, orice se alipeşte la bunul dat în uzufruct ori se încorporează în acesta prin *accesiune* profită uzufructuarului, chiar dacă dreptul de proprietate asupra bunurilor alipite ori încorporate va aparține nudului proprietar al bunului dat în uzufruct, bun cu privire la care s-a produs alipirea ori încorporarea prevăzută în text.

Dacă, în principiu, *bunurile date în uzufruct sunt bunuri neconsumptibile*, numai astfel explicându-se obligația uzufructuarului „de a conserva" substanța lor, nu mai puțin, ca şi în sistemul fostului Cod civil, noua lege fundamentală civilă permite şi constituirea uzufructului cu privire la *bunuri consumptibile*; uzufructul asupra unor asemenea bunuri poartă denumirea de *cvasiuzufruct*. Într-adevăr, potrivit art. 712 NCC, cu denumirea marginală „cvasiuzufructul", dacă uzufructul cuprinde, printre altele, şi bunuri consumptibile, cum ar fi bani, grâne, băuturi, uzufructuarul are dreptul de a dispune de ele, însă *cu obligația de a restitui bunuri de aceeaşi cantitate, calitate şi valoare sau, la alegerea proprietarului, contravaloarea lor la data stingerii uzufructului*. Enumerarea făcută de text a bunurilor ce pot forma obiect al cvasiuzufructului nu este limitativă. Prin raportare la obligația esențială a uzufructuarului de a conserva substanța bunului primit în uzufruct, cvasiuzufructul are un caracter excepțional, în măsura în care dreptul de uzufruct ar avea ca obiect o universalitate de bunuri ori o fracțiune din aceasta, universalitate ce ar cuprinde, printre altele, *şi bunuri consumptibile*[1].

Practic, pe temeiul cvasiuzufructului, cvasiuzufructuarul va putea exercita toate atributele dreptului de proprietate asupra bunurilor astfel primite, inclusiv dispoziția juridică, ceea ce semnifică faptul că, într-o asemenea situație, nu se mai poate

[1] A se vedea S. CERCEL, *op. cit.* (2012), p. 771.

vorbi despre o dezmembrare a dreptului de proprietate, ci de o adevărată transmisiune a acestui drept asupra bunurilor consumptibile către cvasiuzufructuar. La momentul stingerii cvasiuzufructului, art. 712 NCC permite proprietarului bunurilor să aleagă între două soluţii: sau să ceară să i se restituie „bunuri în aceeaşi cantitate, calitate şi valoare", sau să ceară „contravaloarea bunurilor" la data stingerii cvasiuzufructului.

## §2. Drepturile şi obligaţiile uzufructuarului şi ale nudului proprietar

### 2.1. Drepturile uzufructuarului

**292. Folosinţa bunului.** Potrivit art. 709 NCC, în lipsa unei stipulaţii contrare, uzufructuarul *are folosinţa exclusivă a bunului* şi *dreptul de a culege* – chiar dacă textul nu precizează – în proprietate *fructele acestuia*. Constituirea dreptului de uzufruct semnifică pentru uzufructuar dobândirea prerogativelor specifice acestui drept real, prima dintre ele fiind *folosinţa* bunului care, în lipsa unei înţelegeri contrare a părţilor, va fi exercitată de către uzufructuar.

Totuşi, dreptul de a folosi bunul *este numai de natura uzufructului, nu de esenţa sa*, astfel că părţile, respectiv uzufructuarul şi nudul proprietar, pot conveni asupra faptului ca, pe durata uzufructului, folosinţa bunului să se exercite în comun de către ei sau împreună cu o terţă persoană. În măsura în care însă folosinţa bunului este exclusivă, *aceasta va purta asupra întregului bun, asupra tuturor accesoriilor bunului*, precum şi, aşa după cum am văzut mai sus, *asupra a tot ce se uneşte cu bunul ori se încorporează în acesta pe durata uzufructului*. Dacă uzufructul are ca obiect bunuri consumptibile, uzufructuarul dobândeşte, privitor la acestea, nu numai folosinţa lor, ci şi posibilitatea de a le consuma el însuşi ori de a le înstrăina, cu îndatorirea de a restitui, aşa după cum am arătat, la sfârşitul cvasiuzufructului, sau bunuri de aceeaşi cantitate, calitate şi valoare, sau, la alegerea proprietarului, contravaloarea lor la data stingerii uzufructului.

Articolul 713 NCC dispune că, în ipoteza în care uzufructul are ca obiect bunuri care, *fără a fi consumptibile, se uzează ca urmare a folosinţei lor*, uzufructuarul are dreptul de a le utiliza ca un bun proprietar, potrivit destinaţiei lor, caz în care el nu va fi obligat să le restituie la expirarea uzufructului decât *în starea în care se vor afla la acea dată*. Desigur, într-o asemenea situaţie, legiuitorul a avut în vedere uzura rezultată dintr-o folosinţă normală a bunului, potrivit destinaţiei sale, pe de o parte, pe de alta, din moment ce uzufructuarul trebuie să utilizeze bunul „ca un bun proprietar", aceasta înseamnă că el trebuie să manifeste, în exercitarea actelor de folosinţă asupra acelui bun, grija specifică, raportată la obligaţia conservării substanţei bunului, chiar dacă va fi vorba despre o „substanţă" în starea dată de folosinţa în discuţie. Tot ca un bun proprietar, uzufructuarul va putea dispune de acele bunuri care, *fără a fi consumptibile, se deteriorează „rapid" prin utilizare*; aceasta semnifică împrejurarea că, într-o asemenea ipoteză, uzufructuarul exercită dreptul de dispoziţie privitor la bunurile supuse „deteriorării rapide", cu îndatorirea de a restitui nudului proprietar, la sfârşitul uzufructului, valoarea pe care ar fi avut-o bunurile la acea dată [art. 713 alin. (3) NCC].

Pe temeiul dreptului de uzufruct, uzufructuarul are dreptul să culeagă *în proprietate* fructele bunului ce formează obiectul dreptului său. Privitor la culegerea fruc-

telor, ca şi în sistemul fostului Cod civil român, noul Cod civil *distinge* între *fructele naturale şi industriale* şi *fructele civile*. Astfel, potrivit art. 710 NCC, *fructele naturale şi industriale* neculese de nudul proprietar la momentul constituirii uzufructului, culese însă de uzufructuar *după constituirea acestuia, vor aparține uzufructuarului*. În sens invers, aceleaşi categorii de fructe neculese de uzufructuar până la stingerea uzufructului, dar percepute de nudul proprietar *după această dată, se vor cuveni acestuia*; în ambele situații, niciuna dintre părți nu este îndreptățită să pretindă celeilalte despăgubiri pentru cheltuielile ocazionate de producerea lor. Cât priveşte *fructele civile*, art. 711 NCC dispune că acestea *se cuvin uzufructuarului proporțional cu durata uzufructului*, „dreptul de a le putea pretinde dobândindu-se zi cu zi". Aceasta înseamnă că fructele civile produse de bun până la momentul începerii uzufructului, dar nepercepute de nudul proprietar, *i se vor cuveni*, după cum, la încetarea uzufructului, fructele civile produse de bun, dar nepercepute de uzufructuar, *se vor cuveni acestuia*.

Tot privitor la dreptul uzufructuarului de a folosi bunul, art. 717-722 NCC conțin o serie de dispoziții speciale care au în vedere modul în care uzufructuarul poate să facă acte de folosință asupra unor categorii speciale de bunuri date în uzufruct, respectiv modul de exploatare a pădurilor tinere, a pădurilor înalte şi alte drepturi ale uzufructuarului asupra pădurilor ce fac obiectul uzufructului, dreptul asupra pomilor fructiferi aflați pe terenul dat în uzufruct, dreptul asupra carierelor de piatră şi de nisip aflate în exploatare la momentul constituirii uzufructului, precum şi situația unor asemenea cariere ce nu au fost deschise la acea dată şi cea a comorilor ce s-ar putea descoperi în timpul uzufructului. Fără a intra în amănunte, trebuie să precizăm că, în privința exploatării pădurilor, inclusiv a arborilor ce se scot din pepiniere, uzufructuarul este ținut să respecte, întocmai ca şi proprietarul, *normele legislației speciale în materie*[1], pe de o parte; pe de altă parte, uzufructuarul este obligat să țină seama de regulile pe care însuşi proprietarul le-a stabilit, tot prin luarea în considerare a normelor speciale privitoare la exercitarea folosinței pădurilor – obiect al dreptului de uzufruct. Cât priveşte pomii fructiferi ce se usucă şi cei căzuți accidental, aceştia îi revin uzufructuarului, cu îndatorirea de a-i înlocui cu alții (art. 720 NCC).

De asemenea, uzufructuarul are dreptul ca, în condițiile legii, să folosească acele cariere de piatră şi de nisip *aflate în exploatare la constituirea dreptului său*, în aceleaşi condiții în care erau folosite de către nudul proprietar; în schimb, uzufructuarul *nu va avea niciun drept* asupra carierelor nedeschise şi nici asupra comorii ce s-ar putea descoperi pe sau în bunul dat în uzufruct, pe timpul existenței acestui drept.

**293. Dreptul de cesiune a uzufructului.** În sistemul noului Cod civil s-a renunțat la caracterul *intuitu personae*, incesibil al uzufructului. Într-adevăr, art. 714 NCC dispune că, în absența unei stipulații contrare, uzufructuarul va putea ceda dreptul său unei alte persoane fără acordul nudului proprietar, rămânând aplicabile dispozițiile în materie de carte funciară. Într-o asemenea situație, uzufructuarul va rămâne dator față de nudul proprietar numai pentru obligațiile ce îi reveneau pe temeiul uzufructului, *născute înainte de cesiune*; *până la notificarea cesiunii nudului pro-*

[1] A se vedea dispozițiile în materie cuprinse în Codul silvic (Legea nr. 46/2008).

*prietar*, uzufructuarul şi cesionarul vor răspunde *solidar* pentru îndeplinirea tuturor obligaţiilor faţă de nudul proprietar [art. 714 alin. (2) NCC]. După notificarea cesiunii, cesionarul va fi ţinut faţă de nudul proprietar de toate obligaţiile născute după notificarea ei, caz în care uzufructuarul nu va fi „descărcat", ci va rămâne un fideiusor, adică *un garant personal* al nudului proprietar pentru îndeplinirea obligaţiilor asumate de cesionar ulterior notificării cesiunii uzufructului. După cesiune, dreptul de uzufruct va continua, după caz, până la împlinirea termenului iniţial pe care a fost constituit ori până la decesul uzufructuarului [art. 714 alin. (4) NCC].

Potrivit art. 70 din Legea nr. 71/2011, toate dispoziţiile art. 714 NCC privitoare la cesiunea uzufructului se vor aplica *indiferent de data constituirii sale*; totuşi, în situaţia uzufructului constituit prin convenţia părţilor încheiată anterior datei intrării în vigoare a noului Cod civil, uzufructul „este şi rămâne incesibil, mai puţin în cazul în care părţile convin altfel".

**294. Dreptul uzufructuarului de a închiria ori de a arenda bunurile primite în uzufruct.** Deşi conceput ca incesibil în sistemul fostului Cod civil, dispoziţiile acestuia permiteau uzufructuarului să cedeze beneficiul (emolumentul) acestui drept către o terţă persoană, uzufructuarul continuând a fi titularul dreptului de uzufruct, răspunzător în această calitate faţă de nudul proprietar privitor la soarta bunului dat în uzufruct. Dincolo de posibilitatea cesiunii uzufructului arătată mai sus, art. 715 alin. (1) NCC dispune că uzufructuarul are *dreptul de a închiria* sau, după caz, *de a arenda bunul primit în uzufruct*. Într-adevăr, prerogativa folosinţei bunului conferită uzufructuarului de dreptul de uzufruct poate fi exercitată de acesta *în mod direct* sau *în mod indirect*, prin intermediul unei alte persoane; această din urmă situaţie presupune posibilitatea pentru uzufructuar de a închiria ori a arenda, după caz, bunul dat în uzufruct. În definitiv, numai aşa se înţelege de ce dispoziţiile codului reglementează modul de percepere a fructelor civile; acestea sunt veniturile produse de un anumit bun *tocmai* prin închirierea ori arendarea lui. Asemenea acte juridice civile se vor încheia de către uzufructuar fără a fi necesară obţinerea consimţământului nudului proprietar. În acelaşi timp, din moment ce uzufructul este un drept esenţialmente temporar, uzufructuarul nu poate încheia astfel de acte decât pe durata existenţei dreptului său; la încetarea uzufructului urmează să înceteze şi drepturile consimţite de uzufructuar pe temeiul unor acte juridice de închiriere ori de arendare a bunului în favoarea unor terţe persoane, nudul proprietar urmând a redobândi dreptul de folosinţă a bunului. Totuşi, art. 715 alin. (2) NCC precizează că locaţiunile privitoare la bunurile imobile încheiate de uzufructuar şi înscrise în cartea funciară vor fi opozabile proprietarului ori moştenitorilor acestuia, în situaţia stingerii uzufructului prin decesul său ori, după caz, după încetarea existenţei persoanei juridice titulare a unui uzufruct, *până la împlinirea termenului lor, dar nu mai mult de 3 ani de la momentul încetării uzufructului*. În acelaşi timp, potrivit art. 715 alin. (3) NCC, *reînnoirile* de închirieri de imobile sau de arendări făcute de uzufructuar şi înscrise în cartea funciară înainte de expirarea termenului contractelor iniţiale vor fi opozabile nudului proprietar şi moştenitorilor săi pe o perioadă de cel mult 6 luni în cazul închirierii ori, după caz, de un an în cazul arendării, dacă la data stingerii uzufructului nu au fost puse în executare. În niciun caz însă închirierea ori arendarea nu va putea dura mai mult de 3 ani de la data stingerii uzufructului.

În sfârşit, art. 715 alin. (4) NCC dispune că, în cazul în care uzufructul s-a stins prin expirarea termenului, „locaţiunile încetează, în toate cazurile, odată cu stingerea uzufructului".

Privitor la *aplicarea în timp* a dispoziţiilor art. 715 alin. (2), (3) şi (4) NCC, art. 71 din Legea nr. 71/2011 prevede că acestea se vor aplica *numai* în cazurile în care încheierea sau reînnoirea contractelor de locaţiune ori de arendare privitoare la bunurile date în uzufruct are loc *după intrarea în vigoare a noului Cod civil*. Aceasta înseamnă, *per a contrario*, că, pentru contractele de locaţiune încheiate de uzufructuar în sistemul fostului Cod civil, se vor aplica dispoziţiile acestuia, respectiv art. 534 din acest cod, care prevedea posibilitatea pentru uzufructuar de a închiria bunul primit în uzufruct.

**295. Apărarea dreptului de uzufruct.** Uzufructuarului i se recunoaşte dreptul de a-şi apăra dreptul de uzufruct împotriva oricărei persoane, inclusiv împotriva nudului proprietar, pe calea unei acţiuni denumite *acţiunea confesorie de uzufruct*, al cărei regim juridic urmează să îl precizăm la capitolul privitor la apărarea drepturilor reale prin acţiuni de drept civil.

### 2.2. Drepturile nudului proprietar

**296. Dreptul de a poseda bunul.** Ca principiu general, drepturile nudului proprietar reprezintă concretizarea punerii în valoare a prerogativelor dreptului de proprietate ce rămân asupra sa, *după constituirea uzufructului*. Din acest punct de vedere, urmare a acestei operaţiuni juridice privitoare la bunul dat în uzufruct, însăşi posesia acelui bun va fi „fragmentată" între nudul proprietar, acesta având, în mod evident, reprezentarea subiectivă că el continuă a stăpâni bunul *corpore alieno*, în calitate de nud proprietar, şi uzufructuar, care va stăpâni bunul, dar va avea o posesie cu elementul subiectiv corespunzător dreptului său de uzufruct.

**297. Dreptul de a dispune de bun.** Urmare a constituirii uzufructului, nudul proprietar rămâne totuşi titularul unei prerogative esenţiale a dreptului de proprietate, anume aceea a *dispoziţiei*, atât materială, cât şi juridică. În privinţa actelor de dispoziţie materială, este de reţinut că, din moment ce uzufructuarul este îndreptăţit să culeagă numai fructele produse de bun, aceasta înseamnă că *productele se cuvin nudului proprietar*. Însă dreptul lui de a face eventuale acte de transformare privitoare la bunul dat în uzufruct este limitat de obligaţia de a respecta drepturile uzufructuarului, de a nu stânjeni cu nimic exerciţiul prerogativelor conferite uzufructuarului de dreptul său real, opozabil *erga omnes*, inclusiv nudului proprietar.

În schimb, nudul proprietar păstrează „în întregime" *dreptul de dispoziţie juridică asupra bunului dat în uzufruct*; el poate să îl înstrăineze, să îl greveze cu drepturi reale de garanţie ori cu alte sarcini, dar, în caz de înstrăinare a bunului, aceasta se va face prin respectarea dreptului uzufructuarului; proprietarul va putea înstrăina ori greva numai nuda proprietate, al cărei titular rămâne prin constituirea uzufructului.

**298. Dreptul de a-şi asigura apărarea nudei sale proprietăţi.** Nudul proprietar va putea să asigure apărarea acesteia pe calea unei *acţiuni în revendicare*, în

ipoteza în care bunul dat în uzufruct a intrat fără drept în stăpânirea altei persoane; într-o asemenea situație, obiectul acțiunii în revendicare va privi nuda proprietate ca atare. Tot astfel, posesia pe care el o exercită asupra bunului în calitate de nud proprietar va putea fi apărată prin *acțiunile posesorii* îndreptate împotriva terților care i-o tulbură, iar nu împotriva uzufructuarului[1].

### 2.3. Obligaţiile uzufructuarului

**299. Obligația de a „conserva" substanța bunului.** Conceput ca un drept esențialmente temporar şi conferind uzufructuarului numai atributele *usus* şi *fructus*, prin definiție uzufructuarul are obligația de a salva substanța bunului (*salva rerum substantia*), pentru a-l putea restitui nudului proprietar la încetarea uzufructului. Împrejurarea că legea fundamentală civilă reglementează şi cvasiuzufructul, care conferă titularului acestuia dreptul de a „consuma" bunurile astfel primite, sau faptul că uzufructuarul poate, ca un bun proprietar, să înstrăineze bunurile care se deteriorează „rapid" nu pun în discuție obligația specifică ce revine uzufructuarului de păstrare a substanței bunului. Chiar dacă, aşa după cum am văzut, art. 713 NCC se referă la calitatea necesară de „bun proprietar" în unele situații speciale, în realitate credem că se poate vorbi de obligația uzufructuarului de a asigura folosința bunului „ca un bun proprietar" pe toată perioada existenței dreptului de uzufruct. După cum s-a spus, această obligaţie apare ca prezentând fundamentul criteriului abstract sau obiectiv de apreciere a eventualei culpe a uzufructuarului „în cazul în care nudul proprietar ar pretinde despăgubiri pentru daunele pe care le-a suferit în timpul uzufructului"[2].

**300. Obligația de a respecta destinația bunurilor.** Reamintim că, potrivit art. 703 NCC, uzufructuarul are dreptul de a folosi bunul dat în uzufruct şi de a-i culege fructele, întocmai ca proprietarul acestuia. Deşi subînțeleasă de această formulare, art. 724 NCC impune uzufructuarului obligația de a folosi bunurile ce formează obiectul dreptului de uzufruct în aşa fel încât *să asigure respectarea destinației date lor de către nudul proprietar*, uzufructuarul nu va putea să transforme bunurile astfel primite ori să le schimbe destinația. De la această regulă există două *excepții* prevăzute de partea finală a textului citat, în sensul că uzufructuarul va putea schimba destinația dată de proprietar bunului asupra căruia poartă uzufructul atunci când:

a) printr-o asemenea schimbare de destinație *se asigură o creştere a valorii bunului*;

b) printr-o asemenea schimbare *„cel puțin nu se prejudiciază în niciun fel interesele proprietarului*" (nudului proprietar).

Aplicarea practică a acestor excepții va privi situații de fapt, ale căror realitate şi oportunitate urmează a fi determinate în fiecare caz în parte.

Prin raportare la obligația esențială a uzufructuarului de a păstra substanța bunului, noul Cod civil prevede şi alte obligații ale acestuia, *la momentul constituirii uzufructului, pe parcursul exercitării acestui drept*, respectiv *la stingerea sa*.

---

[1] A se vedea V. Stoica, *op. cit.* (2009), p. 220.

[2] *Idem*, p. 217.

**301. Obligațiile uzufructuarului la momentul nașterii uzufructului.** Potrivit art. 723 NCC, uzufructuarul preia bunurile în starea în care acestea se află la data constituirii uzufructului; el nu va putea intra însă în posesia lor decât după *inventarierea bunurilor mobile și constatarea stării în care se află imobilele*, cu excepția cazului în care uzufructul unui bun mobil este dobândit prin uzucapiune. Inventarul se întocmește în prezența nudului proprietar ori după notificarea lui cu privire la întocmirea acestuia.

Îndatorirea impusă uzufructuarului de textul evocat, de inventariere a bunurilor mobile și de a constata starea bunurilor imobile ce formează obiectul dreptului de uzufruct, trebuie privită prin prisma obligației sale de restituire a bunului la încetarea uzufructului. Întocmirea actelor de inventariere a bunurilor mobile și de constatare a stării imobilelor va fi de natură să permită părților să constate dacă uzufructuarul a folosit bunurile în așa fel încât să se asigure restituirea lor în starea normală de folosință. Mai mult, legea prevede că această „obligație" a uzufructuarului are a fi îndeplinită în prezența nudului proprietar, iar dacă, din diverse motive, deși „notificat" privitor la întocmirea inventarului, acesta nu va fi prezent, i se va notifica inventarul bunurilor mobile întocmit de uzufructuar. Acest inventar va cuprinde enumerarea și descrierea bunurilor mobile, cu menționarea cantității, calității, gradului de uzură și a oricărui alt element necesar determinării cât mai complete a stării în care acestea se prezintă la momentul constituirii uzufructului. La cvasiuzufruct va fi necesară și menționarea valorii bunurilor consumptibile primite de uzufructuar.

Inventarul poate fi întocmit sub forma unui înscris sub semnătură privată ori prin înscris autentic. Tot la fel se va proceda și cu privire la *constatarea stării imobilelor*. Toate cheltuielile ocazionate de efectuarea acestor acte *vor fi în sarcina uzufructuarului*, deoarece el este ținut de îndeplinirea obligației impuse de lege. Cât timp această obligație nu este îndeplinită de către uzufructuar, *nudul proprietar poate refuza predarea bunurilor* asupra cărora s-a constituit uzufructul, considerându-se că va avea chiar un *drept de retenție* cu privire la predarea acelor bunuri, pe temeiul art. 2495 NCC, chiar dacă uzufructuarul l-ar acționa în justiție, spre a-l obliga astfel la predarea bunurilor asupra cărora s-a constituit uzufructul, fără a se ajunge însă la pierderea dreptului de uzufruct sau la pierderea dreptului asupra fructelor ce i se cuveneau pe timpul „rezistenței" sale la îndeplinirea obligațiilor de efectuare a inventarului și/sau de constatare a stării imobilelor[1].

O a doua obligație ce revine uzufructuarului la momentul constituirii uzufructului este aceea *de a constitui o garanție pentru îndeplinirea obligațiilor sale*. Articolul 726 alin. (1) NCC dispune că, în lipsa unei stipulații contrare, uzufructuarul este obligat să depună o garanție de natură a asigura îndeplinirea celorlalte obligații ce îi revin pe parcursul existenței uzufructului și, *mai ales, la încetarea acestuia*. Din moment ce legea nu distinge, spre deosebire de reglementarea din fostul Cod civil, care obliga uzufructuarul „la a aduce cauțiune", adică la constituirea unei garanții personale (fideiusiunea), în sistemul noului Cod civil *garanția poate fi atât reală* – ipotecă imobiliară ori mobiliară –, cât și personală, sub forma fideiusiunii. Nu vor fi obligați să constituie o asemenea garanție vânzătorul și donatorul care au vândut ori au donat un anumit bun, *rezervându-și pentru ei dreptul de uzufruct*. Totuși, chiar în situația în care uzufructuarul este scutit de aducerea garanției, instanța de

[1] A se vedea S. CERCEL, *op. cit.* (2012), p. 782.

judecată va putea dispune *depunerea ei ori luarea unei alte măsuri conservatorii*, dacă uzufructuarul, prin fapta sa ori prin starea de insolvabilitate în care se află, *ar pune în pericol drepturile nudului proprietar* [art. 726 alin. (2) şi (3) NCC].

Atent la protejarea drepturilor nudului proprietar, legiuitorul a prevăzut că, *în situația în care uzufructuarul nu poate oferi o garanție*, instanța de judecată va numi, la cererea nudului proprietar, *un administrator al imobilelor* şi va dispune ca fructele civile încasate şi sumele ce reprezintă contravaloarea fructelor naturale şi industriale percepute de uzufructuar *să fie depuse la o instituție de credit aleasă de părți*, caz în care uzufructuarul va fi îndreptățit să încaseze numai dobânda produsă de acele sume [art. 727 alin. (1) NCC]. În aceeaşi situație, a inexistenței unei garanții, nudul proprietar poate cere vânzarea bunurilor ce se uzează prin folosință şi depunerea sumelor astfel obținute la o instituție de credit aleasă de părți, dobânzile acestor sume urmând a reveni uzufructuarului. Cu toate acestea, uzufructuarul va putea cere să îi fie lăsate o parte din bunurile mobile necesare folosinței sale şi familiei sale, cu obligația de a le restitui la stingerea uzufructului [art. 727 alin. (2) şi (3) NCC]; practic, într-o asemenea situație, *uzufructuarul apare ca fiind scutit de obligația de garanție.*

Legiuitorul a mers chiar mai departe cu protejarea intereselor uzufructuarului în privința acestei obligații, dispunând că întârzierea în depunerea garanției nu va afecta dreptul uzufructuarului de a percepe fructele care i se cuvin la data constituirii uzufructului (art. 728 NCC).

În orice caz, aşa după cum s-a observat, obligațiile uzufructuarului la momentul constituirii uzufructului țin de naşterea acestuia prin act juridic; ele sunt incompatibile cu eventuala dobândire a uzufructului prin uzucapiune, oricât de teoretică ar fi această posibilitate.

**302. Obligațiile uzufructuarului pe timpul uzufructului.** Asemenea obligații au în vedere asigurarea păstrării substanței bunului, uzufructuarul urmând a-l folosi, aşa după cum am mai arătat, cu grija unui bun proprietar. Astfel, art. 729 NCC dispune că uzufructuarul este obligat să efectueze reparațiile de întreținere a bunului; „reparațiile mari" vor fi în sarcina nudului proprietar, cu excepția situației în care ele au fost determinate de neefectuarea la timp şi în mod corespunzător a reparațiilor de întreținere, situație în care vor fi în sarcina uzufructuarului.

Uzufructuarul este obligat să îl înştiințeze pe nudul proprietar despre necesitatea efectuării reparațiilor mari [art. 730 alin. (1) NCC].

De asemenea, uzufructuarul va suporta toate sarcinile şi cheltuielile ocazionate de litigiile privitoare la folosința bunului, culegerea fructelor ori încasarea veniturilor acestuia, iar dacă bunul este asigurat, plata primelor de asigurare se va face de uzufructuar, pe toată durata uzufructului (art. 733 NCC).

În sfârşit, legea îl obligă pe uzufructuar să aducă *de îndată* la cunoştința nudului proprietar orice uzurpare a fondului şi orice contestare a dreptului de proprietate, sub sancțiunea obligării sale „la plata de daune-interese", adică la repararea prejudiciului rezultat din neanunțarea „de îndată" a nudului proprietar despre uzurpările ori contestările dreptului său ce provin de la un terț.

**303. Obligațiile uzufructuarului la încetarea uzufructului.** La momentul încetării uzufructului, uzufructuarul va fi ținut de obligația de restituire a bunului; de

asemenea, el va trebui să îl despăgubească pe nudul proprietar dacă bunul dat în uzufruct a pierit ori s-a deteriorat din culpa sa. Astfel, potrivit art. 725 NCC, uzufructuarul este obligat să îl despăgubească pe nudul proprietar pentru orice prejudiciu cauzat prin folosirea necorespunzătoare a bunurilor date în uzufruct, urmând a fi aplicate, într-o asemenea situație, principiile răspunderii civile delictuale (art. 1349 NCC).

În schimb, art. 731 NCC dispune că nici uzufructuarul şi nici nudul proprietar nu vor fi obligați „să reconstruiască ceea ce s-a distrus datorită vechimii ori dintr-un caz fortuit".

Articolul 736 NCC instituie o obligație distinctă în sarcina uzufructuarului în ipoteza în care uzufructul poartă asupra unei *turme* şi aceasta piere. Precizăm că turma de animale, oricare ar fi aceasta, apare ca *o universalitate de fapt*, cu regimul juridic corespunzător. Potrivit art. 736 NCC, dacă turma dată în uzufruct a pierit în întregime din cauze neimputabile uzufructuarului, acesta va fi ținut să restituie numai pieile animalelor ori valoarea acestora[1], iar dacă turma nu a pierit în întregime, *uzufructuarul va fi obligat să înlocuiască animalele pierite cu cele de prăsilă.* Aşadar, în această din urmă ipoteză, deşi prăsila animalelor s-ar cuveni uzufructuarului, el va trebui să introducă în turmă prăsila necesară „reconstituirii" turmei, pentru că obiectul uzufructului este dat de un ansamblu de animale domestice ce constituie turma, ca universalitate de fapt, şi uzufructuarul are obligația să o mențină în „starea" în care a primit-o, spre a o putea restitui nudului proprietar la încetarea uzufructului.

**304. Situația lucrărilor şi îmbunătățirilor făcute de uzufructuar pe timpul uzufructului.** Articolul 716 NCC instituie o serie de reguli ce privesc soluționarea, la sfârşitul uzufructului, a raporturilor dintre uzufructuar şi nudul proprietar privitoare la lucrările şi îmbunătățirile pe care le-a făcut uzufructuarul, pe timpul uzufructului, cu privire la bunul pe care l-a avut în folosință, pe temeiul acestui drept.

Astfel, textul dispune că, în primul rând, la încetarea uzufructului, uzufructuarul *nu va putea pretinde vreo despăgubire pentru lucrările adăugate unui bun imobil*, cu excepția situației în care asemenea lucrări au fost necesare, adică acele lucrări care dacă nu ar fi fost făcute, s-ar fi ajuns la pieirea ori la deteriorarea bunului. De asemenea, uzufructuarul nu va putea pretinde nici contravaloarea îmbunătățirilor aduse unui bun mobil, chiar dacă, prin efectuarea lor, a sporit valoarea bunului. Mai mult, dacă lucrările ori îmbunătățirile privitoare la bunul dat în uzufruct au fost făcute *fără încuviințarea nudului proprietar*, dispozițiile art. 716 alin. (2) permit acestuia să ceară obligarea uzufructuarului la ridicarea lor şi la readucerea bunului în starea în care i-a fost încredințat la constituirea uzufructului.

Totuşi, uzufructuarul va putea cere o indemnizație echitabilă *pentru lucrările necesare* adăugate, după cum va putea cere o asemenea indemnizație şi pentru celelalte lucrări adăugate sau pentru îmbunătățirile făcute *cu încuviințarea proprietarului, dacă prin efectuarea lor a sporit valoarea bunului* [art. 716 alin. (3) NCC].

În cazul în care uzufructuarul a făcut asupra bunului imobil lucrări autonome, în lipsa unei stipulații contrare a părților sau a unei dispoziții contrare a legii, urmează

[1] Precizarea făcută de text are în vedere împrejurarea că pielea animalului nu este un fruct al bunului, ci o parte a acelui bun.

a fi aplicate normele legale din materia accesiunii imobiliare artificiale [art. 716 alin. (4) NCC][1].

### 2.4. Obligaţiile nudului proprietar

**305. Obligaţia de a suporta sarcinile şi cheltuielile proprietăţii.** Articolul 735 NCC dispune că cheltuielile şi sarcinile proprietăţii *sunt suportate de nudul proprietar*, iar atunci când acestea au fost suportate de către uzufructuar, nudul proprietar va fi obligat la rambursarea lor; când uzufructul a fost constituit cu titlu oneros, nudul proprietar va datora uzufructuarului dobânda legală pentru sumele achitate de uzufructuar cu titlu de cheltuieli ori sarcini ale proprietăţii. Aceste dispoziţii *nu sunt de ordine publică*, astfel că, prin acordul lor, chiar şi tacit, părţile pot stabili şi un alt mod de „repartizare" a acestor cheltuieli şi sarcini, fie în sensul „preluării" lor de către uzufructuar, fie în sensul partajării lor între nudul proprietar şi uzufructuar.

**306. Obligaţia de a efectua reparaţiile mari.** Dacă reparaţiile de întreţinere a bunului sunt în sarcina uzufructuarului, art. 729 alin. (2) NCC dispune că *reparaţiile mari trebuie să fie efectuate de către nudul proprietar.* Potrivit art. 729 alin. (3) NCC, sunt reparaţii mari acelea care au ca obiect *o parte importantă din bun, care implică o cheltuială excepţională*, cum ar fi cele referitoare la consolidarea ori reabilitarea construcţiilor în privinţa structurii de rezistenţă, zidurile interioare şi/sau exterioare, acoperişul, instalaţiile electrice, termice ori sanitare aferente construcţiilor, înlocuirea sau repararea motorului ori a caroseriei unui automobil ori a unui sistem electronic în ansamblul acestuia. Nimic nu se opune însă ca părţile să se înţeleagă să suporte împreună asemenea reparaţii ori ca ele să fie suportate de către uzufructuar.

Atunci când, deşi înştiinţat de uzufructuar [art. 730 alin. (1) NCC], nudul proprietar nu efectuează la timp reparaţiile mari şi părţile nu au convenit asupra suportării lor împreună ori numai de către uzufructuar, acesta le va putea face pe cheltuiala sa, iar nudul proprietar va fi obligat să restituie contravaloarea lor până la sfârşitul anului în curs, contravaloare actualizată la data efectuării plăţii [art. 730 alin. (2) NCC]. Credem că părţile vor putea conveni şi asupra altui termen privitor la efectuarea acestei plăţi, *norma nefiind de ordine publică.*

### 2.5. Drepturile şi obligaţiile uzufructuarului şi ale nudului proprietar în unele situaţii speciale

**307. Precizări preliminare.** Varietatea bunurilor ce pot forma obiect al uzufructului şi, în special, posibilitatea ca uzufructul să poarte asupra unor valori mobiliare, cum sunt acţiunile şi obligaţiunile societăţilor ori asupra unui fond de comerţ, necesitatea protejării drepturilor creditorilor atunci când uzufructul poartă asupra unor creanţe au determinat legiuitorul să prevadă ca fiind aplicabile în asemenea ipoteze, într-un paragraf distinct al capitolului consacrat dreptului de uzufruct, anumite dispoziţii speciale. În cele ce urmează, vom evidenţia, în mod sintetic, aceste dispoziţii.

[1] Cu privire la aceste norme, a se vedea *infra*, nr. 433 şi urm.

**308. Opozabilitatea uzufructului asupra creanțelor; drepturile şi obligațiile uzufructuarului în cazul uzufructului asupra creanțelor.** Potrivit art. 737 NCC, când uzufructul va avea ca obiect o creanță, acesta va fi opozabil terților în aceleaşi condiții ca şi cesiunea de creanță, cu îndeplinirea formalităților de publicitate prevăzute de lege. Constituirea unui uzufruct asupra unei creanțe are loc atunci când titularul ei, în calitate de *cedent*, constituie un uzufruct asupra acestei creanțe în favoarea altei persoane, denumită *cesionar*; *creditorul cedent* va fi *nudul proprietar* al creanței, iar cesionarul care a primit creanța în uzufruct va dobândi calitatea de *uzufructuar cesionar*, debitorul rămânând un *debitor cedat*. Practic, pe temeiul unei asemenea operațiuni juridice, uzufructuarul va dobândi *usus* şi *fructus asupra creanței*. Părțile convenției de cesiune sunt creditorul constituent al uzufructului şi uzufructuarul; debitorul cedat, prin esență „cedat" în mod temporar, deoarece dreptul de uzufruct este un drept temporar, *este un terț față de acest act juridic*. Pentru a fi opozabil terților, deci inclusiv debitorului cedat, textul citat impune îndeplinirea formalităților de publicitate din materia cesiunii de creanță, respectiv dispozițiile art. 1578 şi urm. NCC.

Dacă debitorul acceptă constituirea uzufructului asupra creanței printr-un înscris sub semnătură privată, dar cu dată certă, aceasta semnifică împrejurarea că el a luat la cunoştință despre constituirea uzufructului şi va trebui să execute obligațiile corespunzătoare existenței acelei creanțe pe durata uzufructului, către uzufructuar, situație în care dreptul de uzufruct asupra creanței va fi opozabil numai debitorului cedat. Aceeaşi va fi situația şi în ipoteza în care debitorul cedat primeşte *o comunicare scrisă* a cesiunii creanței făcute de către „nudul proprietar" cesionarului, comunicare ce se poate concretiza pe suport de hârtie ori în format electronic, prin care se va arăta identitatea cesionarului uzufructuar, va fi identificată în mod rezonabil creanța cedată şi se va solicita debitorului să plătească cesionarului uzufructuar; în caz de cesiune parțială, va trebui indicată şi întinderea cesiunii (art. 1578 NCC).

Cât priveşte drepturile şi obligațiile părților în cazul uzufructului asupra creanțelor, art. 738 NCC dispune că uzufructuarul *are dreptul să încaseze capitalul şi să perceapă dobânzile creanței*, cu obligația de a îndeplini toate actele necesare pentru conservarea ori încasarea dobânzilor. La rândul său, titularul dreptului de creanță va putea face toate actele de dispoziție care nu sunt de natură a aduce atingere drepturilor uzufructuarului. După plata creanței, uzufructul va continua asupra capitalului rămas, cu obligația pentru uzufructuar de a-l restitui creditorului la stingerea uzufructului. Uzufructuarul este cel care suportă toate cheltuielile şi sarcinile referitoare la dobânzile produse de sumele de bani ce constituie capitalul dat în uzufruct.

**309. Uzufructul rentei viagere.** Potrivit art. 739 NCC, când prin constituirea uzufructului uzufructuarul devine titularul unei rente viagere, el are dreptul de a percepe, pe durata uzufructului său, veniturile produse de acea rentă, *dobândite zi cu zi*, obiectul rentei viagere fiind dat de sume de bani. Totuşi, la expirarea dreptului de uzufruct, uzufructuarul va fi obligat să restituie credirentierului constituent al uzufructului veniturile încasate cu anticipație. Pentru a înțelege această dispoziție cuprinsă în partea finală a art. 739 NCC, trebuie să arătăm că, în lipsa unei stipulații exprese în actul de constituire a uzufructului sau în contractul de rentă viageră, art. 2248

NCC permite uzufructuarului să primească ratele de rentă trimestrial, în avans şi indexate în funcție de rata inflației. Din moment ce, la încetarea dreptului său, uzufructuarul este obligat să restituie veniturile încasate cu anticipație, aceasta înseamnă că, dacă el a primit plata în avans pe un trimestru, aşa cum legea îi permite, dar dreptul său de uzufruct încetează după prima lună a acelui trimestru, de exemplu, prin decesul său, moştenitorii săi vor fi obligați să restituie veniturile încasate anticipat pe celelalte două luni ale trimestrului respectiv. Dacă renta viageră se stinge din cauze proprii în cursul dreptului de uzufruct, uzufructuarul nu va avea nimic de restituit[1].

**310. Dreptul de a spori capitalul.** Articolul 740 NCC dispune că dreptul de a spori capitalul ce constituie obiect al uzufructului, cum ar fi dreptul de a dobândi valori mobiliare, *aparține nudului proprietar*, iar uzufructuarul are numai dreptul de a exercita uzufructul asupra bunurilor astfel dobândite. Valorile mobiliare la care se referă textul citat sunt cele prevăzute de art. 2 alin. (1) pct. 33 din Legea nr. 297/2004 privind piața de capital[2], respectiv: *acțiuni* emise de societățile reglementate de Legea nr. 31/1990 şi alte valori mobiliare echivalente ale acestora, negociate pe piața de capital; *obligațiuni* şi alte titluri de creanță, inclusiv titluri de stat, negociabile pe piața de capital; orice alte *titluri negociate* în mod obişnuit, care dau dreptul de a achiziționa respectivele valori mobiliare prin subscriere ori prin schimb, dând loc la o decontare în bani, cu excepția instrumentelor de plată.

**311. Dreptul de vot conferit de bunuri date în uzufruct.** Acțiunile unei societăți dau deținătorului lor drept de vot în adunarea generală a acționarilor; cota-parte din dreptul de proprietate asupra unui bun dă dreptul de vot în adunarea generală a coproprietarilor etc. Ce se va întâmpla cu dreptul de vot aferent acestor bunuri, atunci când ele formează obiectul unui drept de uzufruct? Răspunsul la această întrebare este dat de dispozițiile art. 741 NCC, care distinge după cum dreptul de vot se exercită privitor la activitatea „obişnuită" a entităților juridice care dau un asemenea drept sau acesta se exercită în condiții de natură a modifica „substanța" bunului principal. Astfel, dreptul de vot aferent unei acțiuni sau valori mobiliare ori unei părți indivize, unei cote-părți dintr-o coproprietate sau dintr-un alt bun *va aparține uzufructuarului*; cu toate acestea, *aparține nudului proprietar votul ce are ca efect modificarea substanței bunului principal*, cum ar fi capitalul social sau bunul deținut în coproprietate, *ori schimbarea destinației acestui bun sau încetarea societății*, reorganizarea persoanei juridice ori, după caz, a unei întreprinderi cu privire la care există un drept de vot. Altfel spus, dacă dreptul de vot priveşte *acte de conservare ori de administrare* privitoare la bunul dat în uzufruct, *acesta va aparține uzufructuarului*; dacă dreptul de vot aferent bunului dat în uzufruct priveşte *acte de dispoziție* asupra bunului, *dreptul de vot urmează a fi exercitat de nudul proprietar.*

Ca măsură de protecție a terților, art. 741 alin. (3) NCC dispune că „repartizarea" exercitării dreptului de vot în alte condiții decât cele arătate mai sus *nu este*

[1] A se vedea S. Cercel, *op. cit.* (2012), p. 713.
[2] M. Of. nr. 571 din 29 iunie 2004.

*opozabilă terților*, afară dacă ei *au cunoscut acea „altă repartizare" în mod pres*[1].

**312. Dreptul la dividende.** Bunăoară, se știe că acțiunile unei societăți dau dreptul la dividende. Cine le va încasa în ipoteza în care aceste acțiuni sunt date în uzufruct? Articolul 742 NCC prevede că dividendele a căror distribuire a fost aprobată, în condițiile legii, de adunarea generală a acționarilor *în timpul uzufructului se vor cuveni uzufructuarului de la data stabilită de adunarea generală pentru distribuirea lor*; din acest moment, dividendele vor intra în patrimoniul uzufructuarului „acționar" al societății.

**313. Obligația nudului proprietar de a restitui sumele avansate de uzufructuar.** Potrivit art. 743 NCC, dacă uzufructuarul universal ori cu titlu universal plătește datoriile aferente masei patrimoniale dobândite în uzufruct sau aferente părții dintr-o masă patrimonială astfel dobândită, *nudul proprietar va fi obligat să restituie, la stingerea uzufructului, sumele avansate*, fără nicio dobândă. Dacă uzufructuarul nu plătește aceste datorii, nudul proprietar va putea, la alegerea sa, sau să le plătească el însuși, sau să vândă o parte „suficientă" din bunurile date în uzufruct pentru a plăti datoria. Dacă nudul proprietar plătește aceste datorii, uzufructuarul îi va datora dobânzile aferente sumelor plătite pe toata durata uzufructului [art. 743 alin. (2) ultima parte NCC].

Potrivit art. 743 alin. (3) NCC, legatarul uzufructului universal ori cu titlu universal va fi obligat să achite, în proporție cu obiectul uzufructului și fără niciun drept la restituire, legatele cu titlu particular ce au ca obiect obligații de întreținere ori, după caz, rente viagere. Această obligație are în vedere situația în care atât uzufructul, cât și obligațiile de întreținere ori de rentă viageră au fost constituite prin testament. Dacă uzufructuarul nu își îndeplinește obligația de plată a întreținerii ori a rentei viagere, creditorii au dreptul să urmărească bunurile date în uzufruct (art. 744 NCC), ceea ce presupune posibilitatea pentru acești creditori de a vinde bunuri date în uzufruct și îndestularea lor din prețul astfel obținut, cu consecința stingerii, pentru partea de bunuri astfel înstrăinate, a însuși dreptului de uzufruct[2].

**314. Uzufructul fondului de comerț.** Fără a intra în amănunte, trebuie să reținem că, instituție specifică dreptului comercial, fondul de comerț reprezintă *un ansamblu de bunuri mobile și imobile*, corporale și incorporale, cum sunt mărcile, brevetele de invenții, vadul comercial și alte asemenea, bunuri utilizate de un profesionist pentru desfășurarea activității sale, în scopul atragerii unei clientele și al obținerii unui profit. Potrivit art. 745 NCC, în lipsa unei stipulații contrare, uzufructuarul unui fond de comerț *nu poate să dispună cu privire la bunurile ce compun fondul de comerț*; în situația în care uzufructuarul ar dispune de aceste bunuri, el are obligația de a le înlocui cu bunuri similare și de valoare egală.

Fondul de comerț constituie o *universalitate de fapt*, astfel că această universalitate, ca masă patrimonială de afectațiune, poate fi dată în uzufruct. Așa fiind, obligația uzufructuarului de a păstra substanța bunului fond de comerț privește uni-

[1] A se vedea S. Cercel, *op. cit.* (2012), p. 796.

[2] *Idem*, p. 798.

versalitatea ca atare, principiu care explică pe deplin dispoziția legală evocată. Prin folosirea tuturor bunurilor care intră în componența fondului de comerț, adică a însuşi fondului de comerț, uzufructuarul urmăreşte obținerea unui profit, pe care îl va dobândi *în proprietate*, afară de o altă înțelegere încheiată cu nudul proprietar, pe temeiul căreia şi acesta va putea primi o parte din profit. Uzufructuarul rămâne liber să exercite activitatea comercială în aşa fel încât să mărească acest profit prin sporirea numărului de clienți, *deci a clientelei*, şi prin organizarea cât mai eficientă a activității sale. El va putea să acționeze împotriva celor care ar aduce atingere firmei ori emblemei comerciale, ca elemente ale fondului de comerț asupra căruia poartă uzufructul său. După cum, cedând uzufructuarului fondul său de comerț, nudul proprietar se poate obliga față de acesta să nu instaleze un comerț având un obiect asemănător în apropierea geografică a locului unde este situat fondul inițial, spre a nu face concurență noului titular al acestuia, în calitate de uzufructuar.

## §3. Stingerea uzufructului

**315. Precizări preliminare.** Pornind de la caracterul esențialmente temporar al dreptului de uzufruct, art. 746 alin. (1) NCC prevede modurile specifice de stingere a acestui drept, respectiv prin:

a) moartea uzufructuarului ori, după caz, încetarea personalității juridice;

b) ajungerea la termen;

c) consolidarea, atunci când calitatea de uzufructuar şi de nud proprietar se întrunesc în aceeaşi persoană;

d) renunțarea la uzufruct;

e) neuzul timp de 10 de ani sau, după caz, timp de 2 ani în cazul uzufructului asupra unei creanțe.

Articolul 746 alin. (2) NCC precizează că uzufructul se va stinge prin decesul ori prin încetarea existenței juridice a uzufructuarului în cazul persoanelor juridice, *chiar dacă termenul său nu s-a împlinit*. De asemenea, dreptul de uzufruct se poate stinge şi ca urmare a efectelor produse prin aplicarea unor principii generale ale dreptului civil, cum este principiul potrivit cu care, desființându-se cu efect retroactiv actul juridic ce constituie titlul de proprietate asupra unui bun al constituentului uzufructului, va conduce la desființarea uzufructului privitor la acel bun (*resoluto iure dantis, resolvitur ius accipientis*). Tot astfel, însuşi actul juridic de constituire a uzufructului poate fi desființat din anumite cauze, cu consecința repunerii în situația anterioară şi a stingerii uzufructului astfel constituit, după cum stingerea uzufructului poate rezulta şi din uzucaparea sau dobândirea proprietății bunului mobil asupra căruia se exercită uzufructul prin posesie de bună-credință de către un terț.

Dacă obiectul dreptului de uzufruct este un bun imobil, la stingerea sa urmează a fi avute în vedere şi dispozițiile în materie de carte funciară.

În sfârşit, uzufructul se mai poate stinge prin abuzul de folosință din partea uzufructuarului şi prin pierirea bunului dat în uzufruct.

**316. Modurile specifice de încetare a uzufructului.** Conceput atât în sistemul fostului Cod civil, cât şi în sistemul noului Cod civil *ca un drept viager*, uzufructul se stinge *la moartea uzufructuarului*, din orice cauze şi la orice moment al vieții s-ar produce aceasta, chiar şi dacă ar surveni imediat după constituirea uzufructului.

Dacă uzufructuarul este o persoană juridică, dreptul de uzufruct va înceta *la data încetării personalității juridice a acesteia*, produsă înaintea împlinirii celor 30 de ani pe cât poate fi constituit uzufructul în favoarea unei persoane juridice. Dacă uzufructul a fost constituit pe un termen determinat (*ad diem*), se va stinge *la împlinirea acelui termen*, afară de situația în care s-a stins anterior din alte cauze, precum renunțarea uzufructuarului, abuzul de folosință, moartea ori încetarea personalității juridice a uzufructuarului etc.

*Consolidarea* presupune stingerea uzufructului în situația în care se întrunesc în aceeaşi persoană atât calitatea de nud proprietar, cât şi cea de uzufructuar. Aceasta poate să se facă *în privința nudului proprietar* care „reprimeşte" bunurile date în uzufruct, *privitor la uzufructuarul* care primeşte şi nuda proprietate ori *privitor la o terță persoană*, care va primi atât nuda proprietate, cât şi uzufructul unui bun de la nudul proprietar şi de la uzufructuar.

De asemenea, *uzufructuarul poate renunța la dreptul său*. Este posibil ca renunțarea să apară ca expresie a unei manifestări unilaterale de voință din partea uzufructuarului, exprimată în acest sens, uzufructuar care trebuie *să aibă capacitatea deplină de exercițiu, renunțarea fiind irevocabilă*, sau ca urmare a încheierii unui contract între părți *ce are un asemenea obiect*; contractul de renunțare la uzufruct poate fi cu titlu gratuit, când apare *ca o donație indirectă*, ori *cu titlu oneros*. Dacă priveşte un bun imobil, renunțarea la uzufruct trebuie să fie făcută în formă autentică, spre a putea fi înscrisă în cartea funciară. În orice caz, în toate situațiile, voința de a renunța la dreptul de uzufruct trebuie să fie exprimată *în mod clar şi neîndoielnic*, deoarece, astfel cum dispune art. 13 NCC, *renunțarea la un drept nu se prezumă*.

În sfârşit, pe cale principală, uzufructul se poate stinge *prin neuz*; pentru ca acest mod de stingere să opereze, uzufructuarul trebuie să nu facă acte de folosință asupra bunului pe care îl are în uzufruct *timp de 10 ani*, indiferent dacă acest bun este un *mobil* ori *imobil*. Nu se cere ca uzufructuarul să uzeze personal de bun, el poate exercita actele de folosință şi prin intermediul unui terț, *detentor precar*, care ştie că exercită folosința pentru uzufructuar.

Termenul de 10 ani este un termen de prescripție extinctivă, astfel că va fi calculat potrivit regulilor generale în materie; el începe să curgă de la ultimul act de folosință făcut de uzufructuar asupra bunului, chiar şi când uzufructul nu este susceptibil decât de acte intermitente de folosință, cum ar fi uzufructul unei livezi de pomi fructiferi. Când *uzufructul poartă asupra unei creanțe*, termenul de neuz ce conduce la stingerea sa este de *2 ani*. Desigur, existența neuzului va fi apreciată prin raportare la drepturile şi obligațiile specifice acestui uzufruct; de exemplu, neîncasarea dobânzilor creanței timp de 2 ani va conduce la stingerea uzufructului.

Este de reținut că, potrivit art. 72 din Legea nr. 71/2011, dispozițiile art. 746 alin. (1) lit. e) privitoare la stingerea uzufructului prin neuz se vor aplica *numai* privitor la drepturile de uzufruct constituite *ulterior* intrării în vigoare a noului Cod civil, respectiv după data de 1 octombrie 2011.

**317. Stingerea uzufructului în caz de abuz de folosință.** Obligația de a conserva substanța bunului şi aceea de a folosi bunul întocmai ca un bun proprietar exclud, prin ele însele, orice comportament al uzufructuarului de natură a reprezenta *o folosință abuzivă* a bunului sau *de natură să conducă la degradarea acestuia*.

Dacă uzufructuarul exercită acte de folosință abuzivă a bunului, îi provoacă stricăciuni ori îl lasă să se degradeze, intervenția nudului proprietar spre a pune capăt unei asemenea situații apare cât se poate de necesară. Aceasta este rațiunea pentru care art. 747 alin. (1) NCC dispune că uzufructul *poate înceta la cererea nudului proprietar*, atunci când *uzufructuarul abuzează de folosința bunului, aduce stricăciuni acestuia ori îl lasă să se degradeze*. Aşadar, un asemenea comportament al uzufructuarului față de bun, în totală contradicție cu obligațiile ce îi revin pentru a asigura salvarea substanței acestuia, dă dreptul nudului proprietar *să ceară încetarea uzufructului* pentru ceea ce se poate numi generic *abuzul de folosință a bunului*. Un astfel de abuz se poate concretiza atât în acțiuni ale uzufructuarului, spre exemplu, prin producerea de stricăciuni bunului, cât şi în pasivitatea sa, cum ar fi întârzierea ori neefectuarea reparațiilor de întreținere a bunului, reparații ce cad în sarcina sa [art. 729 alin. (1) şi (4) NCC], ori neinformarea nudului proprietar despre necesitatea efectuării reparațiilor mari, aşa cum îl obligă dispozițiile art. 730 alin. (1) NCC. De asemenea, poate avea semnificația unui abuz de folosință şi schimbarea destinației bunului date de nudul proprietar, fără ca prin aceasta să se asigure o creştere a valorii sale (art. 724 NCC). Menționăm faptul că, în situația unui *cvasiuzufruct*, nu poate exista abuz de folosință a bunului, deoarece, aşa după cum am arătat, cvasiuzufructuarul dobândeşte dreptul de dispoziție asupra bunurilor astfel dobândite şi le poate consuma.

Pornind de la faptul că stingerea dreptului de uzufruct prin abuz de folosință a bunului conduce la micşorarea patrimoniului uzufructuarului, cu consecința afectării intereselor creditorilor acestuia, art. 747 alin. (2) NCC dă posibilitatea creditorilor uzufructuarului să intervină în procesul ce are ca obiect încetarea uzufructului pentru abuz de folosință, pentru conservarea drepturilor lor. Mai mult, acelaşi text le permite să se angajeze la a repara ei stricăciunile produse bunului, după cum „pot oferi garanții pentru viitor". Aceste garanții pot fi *reale* ori *personale*.

Încetarea uzufructului ca urmare a abuzului de folosință *nu se produce de drept, ci prin hotărâre judecătorească*. Potrivit art. 747 alin. (3) NCC, dacă instanța, constatând existența abuzului de folosință, va admite acțiunea nudului proprietar, va putea dispune, după împrejurări, fie stingerea uzufructului, fie preluarea folosinței bunului de către nudul proprietar, cu obligația acestuia de a plăti uzufructuarului o rentă pe durata uzufructului. Dacă bunul dat în uzufruct este un imobil, pentru garantarea plății acestei rente, instanța va putea dispune înscrierea în cartea funciară a unei *ipoteci* asupra acelui imobil.

În sfârşit, potrivit art. 73 din Legea nr. 71/2011 de punere în aplicare a noului Cod civil, prevederile art. 747 privitoare la încetarea uzufructului ca urmare a abuzului de folosință a bunului sunt aplicabile şi în cazul unui uzufruct constituit *înainte* de intrarea în vigoare a noului Cod civil – 1 octombrie 2011 –, dacă abuzul de folosință a fost săvârşit *ulterior* acestei date.

**318. Stingerea uzufructului în caz de pieire a bunului.** Pieirea bunului care formează obiectul dreptului de uzufruct, fără culpa uzufructuarului sau a nudului proprietar, va duce la stingerea uzufructului. În acest sens, art. 748 NCC dispune că uzufructul se stinge în cazul în care bunul a fost *distrus în întregime* dintr-un caz fortuit; când bunul a fost distrus *numai în parte*, uzufructul continuă asupra părții rămase din acesta. În toate cazurile, uzufructul *va continua* asupra despăgubirii

plătite de terț, dacă bunul a pierit din culpa acestuia, sau, dacă bunul a fost asigurat, asupra indemnizației de asigurare, afară de ipoteza în care această indemnizație este folosită pentru repararea bunului.

Transferul uzufructului asupra despăgubirilor ori asupra indemnizației de asigurare are semnificația unei subrogații cu titlu particular. Potrivit art. 74 din Legea nr. 71/2011, dispozițiile art. 748 alin. (2) NCC se aplică în toate cazurile în care bunul dat în folosință a fost distrus *ulterior* datei intrării în vigoare a noului Cod civil, respectiv 1 octombrie 2011.

## *Secțiunea a 4-a. Dreptul de uz și dreptul de abitație*

**319. Precizări preliminare.** Dreptul de uz şi dreptul de abitație sunt varietăți ale dreptului de uzufruct. În ambele cazuri, titularul dobândeşte dreptul de a folosi lucrul şi de a-i culege fructele numai pentru nevoile lui şi ale familiei sale.

Deosebirea dintre dreptul de uz şi cel de abitație derivă din obiectul lor: atunci când acest obiect este o casă de locuit, avem de-a face cu un drept de abitație. Dacă dreptul de abitație are aplicații practice, opțiunea legiuitorului de a menține reglementarea dreptului de uz în noul Cod civil ni se pare discutabilă. Practic, până în prezent, nu am întâlnit veritabile aplicații ale acestui drept.

În orice caz, dincolo de această observație, esențială rămâne împrejurarea că atât dreptul de uz, cât şi cel de abitație constituie drepturi reale principale, dezmembrăminte ale dreptului de proprietate, opozabile *erga omnes*, inclusiv celui care a consimțit la constituirea lor.

Dreptul de uz şi cel de abitație se constituie, se exercită şi se sting după regulile aplicabile uzufructului (art. 754 NCC). De asemenea, ele vor putea fi apărate pe calea acțiunilor confesorii de uz ori de abitație.

**320. Dreptul de uz.** Articolul 749 NCC defineşte uzul ca fiind *acel drept real în virtutea căruia titularul său se poate folosi de lucru şi îi poate culege fructele naturale şi industriale numai pentru nevoile lui şi ale familiei*.

El poate avea ca obiect bunuri mobile ori bunuri imobile. Pe temeiul dreptului de uz, uzuarul va exercita *usus* şi *fructus* asupra bunului primit şi va exercita posesia asupra acestui bun cu elementul psihologic specific exercițiului dreptului său, în calitate de uzuar, şi *nu* de proprietar al acelui bun.

Titularul dreptului de uz poate fi *numai o persoană fizică*, iar atributele pe care acesta le conferă sunt exercitate *în limita nevoilor uzuarului şi ale familiei sale*. De asemenea, art. 749 NCC precizează că, pe temeiul dreptului de uz, uzuarul va putea culege în proprietate numai fructele naturale şi industriale produse de bunul dat în uz, ceea ce înseamnă că el *nu va dobândi şi fructele civile*. De altfel, art. 752 NCC dispune, în mod expres, că bunul dat în uz nu poate fi închiriat ori, după caz, arendat, aşa încât uzuarul nu are cum să dobândească fructele civile ce ar putea fi, eventual, produse de acel bun.

**321. Dreptul de abitație.** Abitația este o variantă a uzufructului ori a uzului, care se deosebeşte de acestea numai prin obiectul său, circumstanțiat, precis: *o casă de locuit*. Potrivit art. 750 NCC, titularul dreptului de abitație are dreptul de a

locui în locuința nudului proprietar împreună cu soțul și copiii săi, chiar dacă nu era căsătorit sau nu avea copii la data la care s-a constituit abitația, precum și cu părinții și cu alte persoane aflate în întreținerea sa.

**322. Constituirea dreptului de uz şi a dreptului de abitație.** Potrivit art. 751 NCC, uzul şi abitația se pot constitui în temeiul unui act juridic sau prin alte moduri prevăzute de lege. Aşadar, aceste drepturi reale, dezmembrăminte ale dreptului de proprietate, se pot constitui atât prin acte juridice încheiate *inter vivos*, cu titlu gratuit sau cu titlu oneros, cât şi prin acte juridice *mortis causa*, respectiv prin testament.

Constituirea lor se poate face atât *direct*, uzuarul ori titularul dreptului de abitație primind folosința bunului în limitele specifice fiecăruia dintre aceste drepturi, ori *indirect*, prin reținerea dreptului de folosință de către proprietar şi înstrăinarea nudei proprietăți, grevată de dreptul de uz ori de abitație, către o terță persoană. În sistemul noului Cod civil, dacă uzul va avea ca obiect un bun imobil şi în cazul dreptului de abitație care, prin esența lui, priveşte un imobil, pentru a se constitui în mod valabil, actul juridic va trebui încheiat în formă autentică, pentru a putea fi înscris în cartea funciară (art. 888 şi art. 1244 NCC).

Pentru situațiile în care aceste drepturi s-au născut anterior intrării în vigoare a noului Cod civil, forma actului de constituire rămâne cea impusă de lege la momentul în care ele s-au născut, potrivit regulii generale în materie *tempus regit actum*.

Dreptul de uz şi dreptul de abitație se pot constitui şi prin *testament*, în acest caz urmând a fi aplicate regulile prevăzute de lege în materia moştenirii testamentare, respectiv art. 1034 şi urm. NCC.

Privitor la constituirea dreptului de abitație prin *convenția părților*, în practică, uneori, o asemenea constituire poate fi cuprinsă într-o convenție a părților care are şi un alt obiect. De aceea, instanțele trebuie să cerceteze cu atenție voința exprimată de parte în actul încheiat, prin utilizarea regulilor de interpretare a actului juridic[1], pentru a determina natura exactă a raporturilor dintre ele. Făcând o asemenea judicioasă interpretare a voinței părților, într-o speță soluționată sub regimul fostului Cod civil, în prezent abrogat, ale cărei coordonate însă au a fi aplicate şi în prezent, Curtea Supremă de Justiție, din examinarea termenilor unui contract de vânzare-cumpărare, a constatat că acesta cuprindea „două acte juridice distincte, încorporate în acelaşi înscris, şi anume, pe de o parte, contractul de vânzare-cumpărare, act translativ, având ca obiect proprietatea asupra unei case, celelalte construcții şi prețul, iar, pe de altă parte, convenția prin care *părțile au constituit un drept de abitație viageră asupra unei camere, care este «titlul» abitației «prin voința omului», ca act constitutiv al acestuia*" (s.n., C.B.). Nerespectarea de către părți a celui de-al doilea act juridic cuprins în contractul încheiat prin care s-a constituit, în favoarea reclamantei, un drept imobiliar de abitație, chiar în cazul în care culpa cumpărătorilor ar fi fost dovedită, nu justifica soluția instanțelor (inferioare) care au dispus rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare, pentru că, spunem noi, cele două acte sunt, pe fondul lor, distincte, fiecare având un obiect propriu. De

[1] Cu privire la regulile de interpretare a actului juridic civil, a se vedea GH. BELEIU, *op. cit.*, p. 180-181; cu privire la interpretarea contractului, a se vedea C. STĂTESCU, C. BÎRSAN, *Teoria generală a obligațiilor*, Ed. All Beck, Bucureşti, 2000, p. 55 şi urm.

aceea, mai departe, fosta instanță supremă a reținut exact că, „în vederea valorificării dreptului său ce derivă din actul juridic având caracter constitutiv (al dreptului de abitație), încorporat în contractul încheiat în formă autentică, reclamanta avea la dispoziție, la alegerea sa, pentru a reintra în spațiul locativ a cărui folosință şi-a rezervat-o, *fie o acțiune reală (confesorie), care îndeplineşte, pentru titularul unui drept de abitație, acelaşi rol pe care îl are acțiunea în revendicare pentru proprietar* (s.n., C.B.), fie o acțiune personală, fondată pe actul juridic ce constituie titlul abitației"[1].

În schimb, printr-o soluție criticabilă, o curte de apel a respins acțiunea de evacuare a titularului dreptului de abitație pe care acesta şi-l rezervase cu privire la o locuință înstrăinată pârâtului, cu motivarea că acesta devenise proprietarul imobilului ca urmare a contractului de vânzare-cumpărare încheiat cu vânzătorul devenit titularul dreptului de abitație[2]. În nota critică ce însoţeşte decizia se arată, în mod judicios, că dreptul de abitație se caracteriza – şi se caracterizează şi în prezent – prin aceea că dă posibilitatea titularului să folosească, în calitate de titular al unui drept real, locuința care aparține altei persoane. Acest drept poate fi constituit şi indirect, prin înstrăinarea de către proprietar a nudei proprietăți, cu reținerea, pentru el, a dreptului de abitație. Ca atare, pe durata dreptului de abitație, nudul proprietar nu are dreptul să folosească locuința fără acordul titularului dreptului de abitație, singurul îndreptățit să exercite atributul folosinței locuinței[3].

Privitor la dobândirea dreptului de uz şi de abitație prin *uzucapiune*, urmează a fi aplicabile dispozițiile în materie privitoare la dreptul de uzufruct. Dacă o asemenea dobândire ar putea fi concepută, cel puțin teoretic, în privința dreptului de uz, este, practic, imposibilă în privința dreptului de abitație, deoarece aceasta ar însemna ca o persoană să stăpânească o casă de locuit pe tot timpul necesar uzucapiunii, dar să nu voiască a dobândi dreptul de proprietate asupra acesteia, ci numai dreptul de abitație pentru el şi pentru familia sa, în sensul dispozițiilor art. 750 NCC.

În orice caz, la dobândirea prin uzucapiune a bunurilor imobile urmează a fi avute în vedere dispozițiile noului Cod civil privitoare la uzucapiunea tabulară şi extratabulară, iar în privința bunurilor mobile pot fi aplicabile prevederile art. 939 NCC privitoare la dobândirea proprietății lor prin posesie de bună-credință.

**323.** Având în vedere posibilitatea întâlnirii lui în practică, menționăm că, până la intrarea în vigoare a noului Cod civil, în sistemul dreptului nostru civil era recunoscut un *drept special de abitație* în favoarea soțului supraviețuitor care nu avea o locuință proprie, drept ce a fost menținut şi în noul Cod civil[4].

---

[1] A se vedea C.S.J., s. civ., dec. nr. 1767/1992, în Dreptul nr. 10-11/1992, p. 114.

[2] A se vedea C.A. Iaşi, dec. civ. nr. 656 din 30 aprilie 1999, în M. GAIȚĂ, M.M. PIVNICERU, *op. cit.*, p. 23.

[3] *Ibidem.*

[4] Potrivit art. 973 NCC, „(1) Soțul supraviețuitor care nu este titular al niciunui drept real de a folosi o altă locuință corespunzătoare nevoilor sale beneficiază de un drept de abitație asupra casei în care a locuit până la data deschiderii moştenirii, dacă această casă face parte din bunurile moştenirii. (2) Dreptul de abitație este gratuit, inalienabil şi insesizabil. (3) Oricare dintre moştenitori poate cere fie restrângerea dreptului de abitație, dacă locuința nu este necesară în întregime soțului supraviețuitor, fie schimbarea obiectului abitației, dacă pune la dispoziția soțului supraviețuitor o altă locuință corespunzătoare. (4) Dreptul de abitație se stinge la partaj, dar nu mai devreme de un an de la data deschiderii moştenirii. Acest

Astfel, prin Legea nr. 319 din 10 iunie 1944[1] ce privea dreptul de moştenire al soţului supravieţuitor (art. 4), se recunoştea acestuia un drept de abitaţie asupra locuinţei ce a aparţinut soţului decedat, în următoarele condiţii:

a) casa de locuit să facă parte din moştenire;

b) soţul supravieţuitor să nu aibă o altă locuinţă proprie;

c) dreptul putea fi menţinut până la ieşirea din indiviziune şi, în orice caz, cel puţin un an de la decesul soţului său;

d) dreptul de abitaţie înceta dacă soţul supravieţuitor se recăsătorea înainte de ieşirea din indiviziune.

Soţul supravieţuitor nu era obligat să dea cauţiune pentru dreptul de abitaţie. Dreptul său nu putea fi nici cedat, nici închiriat.

Ceilalţi comoştenitori puteau să ceară restrângerea dreptului de abitaţie dacă locuinţa nu era necesară în întregime. De asemenea, ei puteau procura soţului supravieţuitor locuinţă în altă parte.

Soţul supravieţuitor nu trebuia să devină, prin moştenire, proprietarul exclusiv al locuinţei, pentru că proprietarul nu poate avea un dezmembrământ asupra propriului său bun, ceea ce înseamnă că, prin ipoteză, pentru a beneficia de acest drept legal de abitaţie, soţul supravieţuitor trebuia să vină în concurs cu alţi moştenitori[2].

**324. Limitele dreptului de uz şi ale dreptului de abitaţie; obligaţia uzuarului şi a titularului dreptului de abitaţie.** Potrivit art. 752 NCC, dreptul de uz şi dreptul de abitaţie *nu pot fi cedate*, iar bunul ce face obiectul acestor drepturi *nu va putea fi închiriat sau*, după caz, *dat în arendă*. Declararea ca necesibile a dreptului de uz şi a dreptului de abitaţie apare cât se poate de logică, în perfectă concordanţă cu ceea ce reprezintă caracteristica esenţială a acestor dezmembrăminte ale dreptului de proprietate, anume exercitarea prerogativelor pe care ele le conferă în limita asigurării necesităţilor titularilor şi ale familiilor lor.

În privinţa închirierii, respectiv, după caz, a arendării bunurilor ce formează obiectul drepturilor de uz şi de abitaţie, deşi art. 572 alin. (2) fostul C. civ. prevedea posibilitatea pentru titularul dreptului de abitaţie de a închiria partea de casă pe care nu o folosea, noul Cod civil a renunţat la această soluţie, impunând *in terminis* nu numai imposibilitatea cedării lor, dar şi a închirierii ori arendării bunurilor cu privire la care s-a constituit un drept de uz ori un drept de abitaţie.

Îndreptăţit a culege toate fructele naturale ori industriale produse de bunul primit pe temeiul dreptului de uz şi, respectiv, să ocupe întreaga locuinţă în cazul dreptului de abitaţie, art. 753 NCC obligă pe titularul acestor drepturi „să plătească toate cheltuielile de cultură şi reparaţiile de întreţinere întocmai ca şi uzufructuarul". Prin cheltuieli „de cultură" au a fi înţelese acele cheltuieli făcute spre a se obţine fructele industriale produse de bun. În ipoteza în care titularul dreptului de uz sau al dreptului de abitaţie este îndreptăţit să perceapă numai *o parte din fructe* ori să ocupe

drept încetează, chiar înainte de împlinirea termenului de un an, în caz de recăsătorire a soţului supravieţuitor. (5) Toate litigiile cu privire la dreptul de abitaţie reglementat prin prezentul articol se soluţionează de către instanţa competentă să judece partajul moştenirii, care va hotărî de urgenţă, în camera de consiliu".

[1] Legea nr. 319/1944 a fost abrogată *în mod expres* prin dispoziţiile art. 230 lit. j) din Legea nr. 71/2011 privind punerea în aplicare a noului Cod civil.

[2] A se vedea Fr. Deak, *op. cit.*, p. 149-150.

numai *o parte din locuință*, el urmează a suporta cheltuielile de cultură sau de întreținere *proporțional* cu partea de care se foloseşte.

În rest, potrivit art. 754 NCC, regimul juridic al dreptului de uz şi al dreptului de abitație va fi dat de dispozițiile art. 703-748 NCC privitoare la dreptul de uzufruct.

## *Secțiunea a 5-a. Dreptul de servitute*

### §1. Considerații generale

**325. Definiție.** Reglementat în prezent de art. 755-772 NCC, dreptul de servitute, ca drept real de sine stătător, dezmembrământ al dreptului de proprietate, are drept caracteristică esențială împrejurarea că el este conceput ca servind „uzului şi utilității" unui fond, unui imobil.

Articolul 755 alin. (1) NCC defineşte servitutea ca fiind o sarcină „care grevează un imobil, pentru uzul sau utilitatea imobilului unui alt proprietar". Această utilitate rezultă din destinația economică a fondului dominant sau constă într-o sporire a confortului acestuia [art. 755 alin. (2) NCC], ceea ce semnifică, în principiu, exploatarea sa, punerea sa în condiții mai bune prin instituirea unei servituți, oricare ar fi aceasta.

Spre deosebire de celelalte dezmembrăminte, care semnifică desprinderea unor atribute ale proprietății din „mâna proprietarului", urmând ca ele să fie exercitate de alte persoane, *servitutea este o simplă sarcină* ce se impune ca o limitare a exercițiului atributelor dreptului de proprietate de către titularul inițial, care, practic, *nu pierde niciunul dintre ele* prin instituirea servituții[1].

**326. Caracterele juridice ale dreptului de servitute.** Ca drept real de sine stătător, servitutea are mai multe caractere juridice.

a) Servitutea este *un drept real imobiliar*, caracter ce rezultă din faptul că ea se constituie numai în folosul şi, respectiv, sarcina unor *imobile prin natura lor.* Nici imobilele prin destinație şi nici cele prin obiectul la care se aplică nu sunt susceptibile de a forma obiectul dreptului de servitute.

b) Servitutea presupune, prin definiție, *existența a două imobile ce aparțin la doi proprietari diferiți.*

Servitutea este constituită în profitul unui imobil pentru a asigura utilitatea acestuia, punerea lui în valoare. Imobilul în favoarea căruia se constituie se numeşte *fond dominant*, iar imobilul în sarcina căruia servitutea se constituie este denumit *fond aservit.*

Cele două fonduri trebuie să aparțină unor proprietari diferiți, pentru că, dacă ele aparțin aceluiaşi proprietar, acesta este liber să dea bunurilor destinația pe care o doreşte. Orice lucrare ar face proprietarul celor două fonduri, cu aparența de servitute, constituie un mod de exercitare a dreptului său de proprietate, şi nu un dezmembrământ al acestuia. Pentru constituirea servituții, legea *nu impune ca cele două fonduri să fie neapărat învecinate*, după cum este posibil ca servitutea să privească mai multe fonduri dominante şi mai multe fonduri aservite. De aseme-

[1] A se vedea E. Chelaru, *op. cit.* (2006), p. 264.

nea, art. 758 NCC permite constituirea unei servituți în vederea unei utilități viitoare a fondului dominant. O asemenea constituire se poate face prin act juridic, respectiv prin convenția părților încheiată cu titlu oneros ori cu titlu gratuit sau prin testament. Bunăoară, proprietarii vecini pot conveni ca unul dintre ei să nu planteze arbori mari la o distanță mai mare decât cea legală, pentru ca, în viitor, să nu fie umbrită cultura pe care o va realiza celălalt proprietar, devenit proprietar al unui fond dominant, pe terenul său.

c) Servitutea este *un accesoriu al fondului căruia îi profită*, urmând soarta acestuia. Deşi drept real principal, dezmembrământ al dreptului de proprietate, datorită caracterului său accesoriu prin raportare la dreptul de proprietate asupra fondului dominant, servitutea *nu poate fi înstrăinată, urmărită sau ipotecată separat, ci numai odată cu fondul dominant căruia îi profită.* Ea rămâne ca o sarcină pentru utilitatea acestui fond, impusă fondului aservit, care, de asemenea, trebuie să suporte servituțile ce îl grevează, indiferent cine ar fi proprietarul lui.

d) Servitutea *are un caracter perpetuu*, care este o consecință a caracterului ei accesoriu. Ea are aceeaşi durată ca şi dreptul de proprietate. Perpetuitatea este însă *de natura servituții, şi nu de esența ei*, pentru că părțile pot stabili prin convenție un termen limitat de exercitare a servituții, dacă acest lucru este posibil „după natura lucrurilor". De altfel, printre modurile de stingere a servituților, art. 770 alin. (1) NCC enumeră ajungerea ei la termen. Pe de altă parte, proprietarul fondului dominant poate să renunțe la servitute.

e) *Servitutea este indivizibilă*, înțelegând prin aceasta că ea *grevează întregul fond aservit şi profită întregului fond dominant.* Dacă imobilul fond aservit aparține mai multor coproprietari, nu se poate constitui o servitute *decât cu acordul tuturor coproprietarilor.* În sistemul fostului Cod civil, în practica judecătorească s-a admis însă constituirea servituții în favoarea unui imobil, fond dominant, *coproprietatea mai multor persoane*, cu acordul numai al unuia dintre coproprietarii acestuia, întrucât actul de constituire le profită tuturor[1]. Dimpotrivă, s-a decis că, față de caracterul indivizibil al servituții, ea nu poate fi constituită atunci când terenul pentru care se cere constituirea servituții formează obiectul coproprietății obişnuite a părților în dispută, care cer constituirea ei[2]. Orice act prin care servitutea s-ar limita sau s-ar stinge nu poate însă emana de la unul dintre coproprietarii fondului dominant, pentru că servitutea priveşte întregul fond şi nu se poate stinge în parte.

## §2. Clasificarea servituților

**327. Criterii de clasificare.** În sistemul noului Cod civil român, clasificarea este făcută după mai multe criterii.

a) *După modul de exercitare*, servituțile se împart în *continue* şi *necontinue* (art. 761 NCC). *Servituțile continue* sunt acelea al căror exercițiu este ori poate fi *continuu, fără ca pentru aceasta să fie nevoie de un fapt actual al omului*, cum ar fi servitutea de vedere ori servitutea de a nu construi, iar *servituțile necontinue* sunt

[1] A se vedea Trib. jud. Năsăud, dec. civ. nr. 423/1971, în R.R.D. nr. 6/1972, p. 165; Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 1168/1982, în R.R.D. nr. 18/1983, p. 60; Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 385/1989, în Dreptul nr. 1-2/1990, p. 127.

[2] A se vedea C.A. Cluj, s. civ., mun. şi asig. soc., min. şi fam., dec. nr. 909/A din 16 aprilie 2004, în B.J. 2004, p. 120-122.

acelea *pentru exercitarea cărora este necesar un fapt actual al omului*, cum ar fi servitutea de trecere cu piciorul ori cu un mijloc de transport. Aceasta înseamnă că, în cazul servituţilor necontinue, exercitarea dreptului de servitute trebuie să fie făcută prin acte succesive îndeplinite de proprietarul fondului dominant. Prin continuitatea servituţii nu trebuie să se înţeleagă exerciţiul ei neîntrerupt, ci faptul că servitutea se exercită fără ca omul să fie obligat la acte succesive şi repetate de folosire a dreptului. Astfel, servitutea de vedere este o servitute continuă, dar aceasta nu înseamnă că titularul ei trebuie să stea tot timpul la fereastră, spre a demonstra continuitatea actelor sale. Tot la fel şi servituţile necontinue presupun exerciţiul lor normal după natura servituţii.

b) *După felul de a se manifesta în exterior*, servituţile se împart în *aparente* şi *neaparente* (art. 760 NCC). Cele *aparente sunt recunoscute prin diferite lucrări exterioare*, iar cele *neaparente nu impun*, pentru existenţa lor, *efectuarea unor lucrări vizibile exterior*. Sunt servituţi aparente servitutea de vedere, cea de apeduct, iar neaparente interdicţia de a planta sau de a zidi la o anumită distanţă de fondul vecin sau cu depăşirea unei anumite înălţimi. Servituţile negative, prin însăşi natura lor, sunt neaparente. În acest sens, art. 760 NCC dispune că servituţile aparente sunt acelea a căror existenţă este atestată de un semn vizibil de servitute, cum ar fi o uşă, o fereastră, un apeduct, pe când servituţile neaparente sunt acelea a căror existenţă nu este atestată de vreun semn vizibil de servitute, cum ar fi servitutea de a nu construi ori de a nu construi peste o anumită înălţime.

Între clasificările menţionate există interferenţe, care permit asocierea lor. Astfel, pot exista: *servituţi continue şi aparente*, cum este servitutea de vedere; *servituţi continue şi neaparente*, cum ar fi servitutea de a nu construi mai sus de înălţimea permisă de reglementările legale, în raport cu fondul învecinat; *servituţi necontinue şi aparente*, cum ar fi servitutea de trecere, atunci când ea se exercită pe un drum ori pe o potecă vizibilă; *servituţi necontinue şi neaparente*, cum ar fi servitutea de păşunat, servitutea de trecere când nu există drum sau potecă pentru exercitarea ei.

Această combinare a celor două clasificări a fost utilă în dreptul nostru civil, deoarece, potrivit art. 623 C. civ. de la 1864, în prezent abrogat, *numai servituţile continue şi aparente* puteau fi dobândite prin uzucapiune[1] şi numai pentru acestea se admitea că nu se pierd prin neutilizare.

c) *După modul de exercitare a prerogativelor dreptului de proprietate de către cei doi proprietari* – criteriu care, practic, exista, dar nu era pus în evidenţă în sistemul fostului Cod civil –, art. 762 NCC distinge între *servituţile pozitive* şi cele *negative*. Astfel, sunt *servituţi pozitive* acelea prin care *proprietarul fondului dominant exercită o parte din prerogativele dreptului de proprietate asupra fondului aservit*, cum ar fi în cazul instituirii unei servituţi de trecere. În schimb, *servituţile negative* sunt cele prin care *proprietarul fondului aservit este obligat să se abţină de la exercitarea unora dintre prerogativele dreptului de proprietate* asupra fondului său, în calitate de fond aservit, cum ar fi servitutea de a nu construi. Această clasificare prezintă importanţă, deoarece, spre deosebire de sistemul fostului Cod civil în materie arătat mai sus, potrivit art. 763 NCC, prin *uzucapiunea tabulară* poate fi

[1] A se vedea Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 1504/1976, în C.D. 1976, p. 57 şi urm.

dobândit orice fel de servitute, pe când prin *uzucapiunea extratabulară* pot fi dobândite *numai* servituțile pozitive.

**328. Fost criteriu de constituire.** Din punctul de vedere al *modului de constituire*, fostul Cod civil român de la 1864 clasifica servituțile în:

– *servituți naturale*, adică acelea care se nasc din „situația naturală a locurilor", cum sunt: servitutea de scurgere a apelor naturale, servitutea izvorului; servitutea de grănițuire, servitutea de îngrădire şi altele;

– *servituți legale*, adică cele care se stabilesc prin lege, pentru considerente de asigurare a posibilității de utilizare a unor fonduri sau în interesul comun al proprietarilor unor fonduri învecinate, cum sunt: servitutea privitoare la despărțiturile comune, adică zidul comun, şanțul comun, gardul comun, servitutea privitoare la distanța plantațiilor, servitutea de trecere;

– *servituți stabilite prin fapta omului*, adică servituțile stabilite prin *convenție, testament ori prin prescripție achizitivă (uzucapiune)*.

Această clasificare a fost practic unanim criticată în literatura română de specialitate[1]. Mai întâi, se observa că împărțirea în servituți naturale şi servituți legale este nejustificată, având în vedere că, *în ambele cazuri, izvorul servituții îl constituia legea*. Simpla situare a imobilelor nu este suficientă, prin ea însăşi, să dea naştere servituții, decât dacă legea o prevede. Rezultă deci că şi aşa-zisele servituți naturale sunt, în fond, tot servituți legale.

În al doilea rând, se arăta că *aşa-zisele servituți naturale şi servituți legale nu sunt, în fond, servituți propriu-zise. Ele nu sunt cu adevărat dezmembrăminte ale dreptului de proprietate, ci sunt, în ultimă analiză, un mod de determinare a însuşi conținutului dreptului de proprietate şi a limitelor de exercitare a acestui drept*[2]. Ele apar ca obligații fireşti, care se impun proprietarilor unor bunuri imobile ca reguli aplicabile raporturilor de vecinătate, corespunzătoare cel puțin unor anumite necesități de ordin social.

În realitate, *servituți în adevăratul înțeles al cuvântului*, ca dezmembrăminte ale dreptului de proprietate, *erau considerate numai servituțile stabilite prin fapta omului*, în măsura în care nu sunt simple limitări ale exercițiului dreptului de proprietate rezultate din raporturile de vecinătate[3]. Aşa după cum s-a precizat în literatura noastră juridică de specialitate, numai în măsura în care servituțile permit titularului fondului dominant *să exercite prerogative ce țin de conținutul juridic al dreptului de proprietate asupra fondului aservit, ele constituie veritabile dezmembrăminte ale dreptului de proprietate privată*[4].

---

[1] A se vedea M.B. Cantacuzino, *op. cit.*, p. 152-153; Tr. Ionaşcu, S. Brădeanu, *op. cit.*, p. 132; C. Stătescu, C. Bîrsan, *op. cit.* (1988), p. 254 şi urm.; L. Pop, *op. cit.* (2001), p. 202-203 şi altele.

[2] După cum a decis în mod judicios o curte de apel în aplicarea dispozițiilor art. 578 fostul C. civ. în materie, servitutea de scurgere a apelor naturale ce era reglementată de acest text nu este o servitute propriu-zisă, ci o îngrădire a exercițiului dreptului de proprietate, prin impunerea unui număr de obligații normale cu titlu de „reguli de bună vecinătate", corespunzătoare unei necesități de ordin social, motiv pentru care rămâne o cvasiservitute cârmuită de lege; a se vedea C.A. Timişoara, s. I civ., dec. nr. 1174 din 25 septembrie 2013, în B.C.A. nr. 1/2014, p. 9.

[3] A se vedea *supra*, nr. 81; a se vedea, de asemenea, V. Stoica, *op. cit.*, vol. I, p. 524.

[4] A se vedea V. Stoica, *op. cit.*, vol. I, p. 524.

Toate acestea sunt rațiunile pentru care, în principiu, ceea ce se considera a fi în fostul Cod civil servituți naturale şi legale, dispozițiile noului Cod civil le califică, în mod judicios, *limite ale exercițiului dreptului de proprietate privată*, reglementându-le, aşa după cum am arătat, ca atare[1].

## §3. Constituirea servituților

**329. Precizare.** În sistemul noului Cod civil, servituțile se pot constitui *în temeiul unui act juridic* ori *prin uzucapiune*, rămânând aplicabile dispozițiile în materie de carte funciară. Noul Cod civil nu mai reglementează un mod de dobândire ce era aplicabil în sistemul fostului cod, respectiv constituirea servituților prin destinația proprietarului.

**330. Constituirea servituților prin act juridic.** Acesta este modul de constituire cu cea mai largă aplicație practică şi cuprinde stabilirea servituților *prin convenție* sau *prin testament*. Convenția poate fi *cu titlu oneros* ori *cu titlu gratuit*.

În sistemul fostului Cod civil, până la intrarea în vigoare a Legii nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății şi justiției, precum şi unele măsuri adiacente, forma actului juridic pe temeiul căruia servitutea se constituia era cea prevăzută de lege pentru validitatea acestuia. Astfel, dacă servitutea se constituia printr-un contract de donație, acesta trebuia încheiat în formă autentică; dacă se instituia printr-un act juridic între vii, cu titlu oneros, consensual, nu se cerea nicio condiție de formă.

Din moment ce forma actelor de înstrăinare a imobilelor şi de grevare a acestora instituită de Legea nr. 247/2005, dispozițiile ei în materie fiind în prezent abrogate expres prin art. 230 lit. aa) din Legea nr. 71/2011, era cea autentică, aceasta înseamnă că şi convențiile de constituire a dreptului de servitute trebuiau încheiate în formă autentică. Prin adoptarea prin noul Cod civil a sistemului caracterului constitutiv de drepturi al înscrierilor în cartea funciară şi împrejurarea că asemenea înscrieri se pot face numai pe baza încheierii actului supus înscrierii în formă autentică sub sancțiunea nulității absolute, după intrarea în vigoare a acestuia la 1 octombrie 2011, *convențiile de constituire a dreptului de servitute trebuie încheiate în formă autentică*.

Pentru convențiile încheiate anterior acestei date, în privința formei lor se vor aplica normele în vigoare la data încheierii (*tempus regit actum*), după distincțiile pe care le-am arătat.

Privitor la dobândirea dreptului de servitute *prin uzucapiune*, este de reținut că în sistemul noului Cod civil s-a renunțat la caracterul „selectiv" al servituților care puteau fi dobândite astfel, respectiv numai cele continue şi aparente (art. 623 fostul C. civ.), art. 763 NCC dispunând că *orice servitute poate fi dobândită prin uzucapiune tabulară*, adică deja înscrisă în cartea funciară, este adevărat, *limitând* totuşi dobândirea dreptului de servitute prin uzucapiune extratabulară, adică neînscrisă în cartea funciară, *la servituțile pozitive*. În privința *aplicării în timp* a acestor dispoziții, art. 82 din Legea nr. 71/2011 privind punerea în aplicare a noului Cod civil prevede regula potrivit căreia ele se vor aplica *numai* dacă posesia aptă să con-

[1] A se vedea *supra*, nr. 69 şi urm.

ducă la dobândirea dreptului de servitute prin uzucapiune a început după intrarea lui în vigoare. Aceasta înseamnă că, pentru posesia servituții începute înainte de această dată – 1 octombrie 2011 –, rămân aplicabile prevederile art. 623 fostul C. civ., potrivit cu care pot fi dobândite prin uzucapiune numai servituțile continue şi aparente.

Odată constituit, dreptul de servitute va putea fi apărat printr-o acțiune specifică, numită *acțiunea confesorie de servitute* (art. 757 NCC), al cărei regim juridic îl vom analiza la capitolul consacrat apărării drepturilor reale principale.

## §4. Exercitarea servituţilor. Drepturile şi obligaţiile proprietarilor

**331. Exercitarea dreptului de servitute.** Articolul 764 NCC dispune că modul de exercitare a servituții se dobândeşte *în aceleaşi condiții ca şi dreptul de servitute*. Această dispoziție trebuie înțeleasă în sensul că nu există moduri generale de exercitare a dreptului de servitute; prin actul de constituire a servituții, convenția părților ori testamentul, nu numai că ia naştere dreptul de servitute; acelaşi act *trebuie să determine şi modul în care are a fi exercitată servitutea*, exercitare ce urmează a se face în concordanță cu ceea ce au prevăzut părțile în actul de constituire a servituții. Dacă servitutea va fi dobândită prin uzucapiune, drepturile şi obligațiile celor doi proprietari vor fi în concordanță cu modul în care proprietarul fondului dominant a exercitat posesia corespunzătoare servituții asupra fondului aservit pe tot timpul prevăzut de lege, posesie aptă să ducă la dobândirea acelei servituți. Desigur, în privința ambelor moduri de dobândire urmează a fi aplicate şi dispozițiile specifice în materie ale legii fundamentale civile privitoare la drepturile şi obligațiile proprietarilor.

**332. Obligațiile în sarcina proprietarului fondului aservit.** Articolul 759 alin. (1) NCC precizează că prin actul de constituire se pot impune în sarcina proprietarului fondului aservit anumite obligații de natură a asigura uzul şi utilitatea fondului dominant, caz în care, *sub condiția notării lor în cartea funciară*, aceste obligații se transmit şi dobânditorilor subsecvenți ai fondului aservit. Este vorba despre obligațiile ce exced modalităților de exercitare a dreptului de servitute[1], prin raportate la natura servituții şi la bunul imobil cu privire la care se constituie servitutea. Bunăoară, în cazul unei servituți de trecere, proprietarul fondului aservit se poate obliga față de proprietarul fondului dominant să efectueze lucrările de întreținere a căii de trecere pe care o foloseşte numai acesta din urmă. Prin notarea ei în cartea funciară, obligația astfel asumată devine o obligație *propter rem*, de îndeplinirea căreia vor fi ținuți şi dobânditorii subsecvenți ai fondului aservit. Raționând pe acelaşi exemplu, nu este de exclus ca aceeaşi obligație să fie asumată printr-o convenție încheiată între cei doi proprietari, în sensul că proprietarul fondului aservit se obligă numai față de proprietarul fondului dominant ca, pe o anumită perioadă de timp – raportată la perpetuitatea de principiu a servituții –, să asigure întreținerea căii de trecere. Obligația astfel asumată ține de un *raport juridic obligațional* stabilit între cele două părți, cu toate consecințele ce decurg din această calificare: opozabilitate *inter partes*, răspundere pentru neexecutare, stingerea ei etc.

[1] A se vedea S. CERCEL, *op. cit.* (2012), p. 812.

Cu privire la asumarea unor asemenea obligații *propter rem* privitoare la dreptul de servitute, în literatura de specialitate a fost criticată, pe drept cuvânt credem noi, o soluție de respingere a unei acțiuni în constatarea înstrăinării unui teren, cu motivarea că în actul încheiat era inserată obligația respectării unei *servituți de adăpare a animalelor*, recunoscută anterior de vânzător în beneficiul unui terț, cumpărătorul opunându-se la exercițiul ei. Fiind vorba despre o obligație *propter rem* legată de dreptul de servitute amintit, în realitate ea s-a transmis noului dobânditor al fondului aservit, care era ținut să o respecte[1].

**333. Reguli privind exercitarea şi conservarea servituților.** Sub această denumire marginală, art. 765 NCC dispune că, în lipsa vreunei prevederi contrare, proprietarul fondului dominant poate lua toate măsurile şi poate face, *pe cheltuiala sa*, toate lucrările necesare exercitării şi conservării servituții. Aşadar, regula, de altfel supletivă, este aceea că suportarea acestor cheltuieli *cade în sarcina proprietarului fondului dominant*, care este îndreptățit, de asemenea, să ia toate măsurile necesare realizării aceluiaşi scop: *exercitarea şi conservarea servituții*. Dacă lucrările astfel efectuate sunt necesare şi profită atât fondului dominant, cât şi fondului aservit, textul dispune că cheltuielile legate de conservarea acestor lucrări au a fi suportate de către cei doi proprietari, proporțional cu avantajele obținute de fiecare dintre ei.

În toate cazurile în care cheltuielile necesare pentru exercitarea şi conservarea servituților revin proprietarului fondului aservit, acesta se va putea exonera de îndeplinirea ei prin renunțarea la dreptul de proprietate asupra fondului aservit în întregime sau a părții din fondul aservit necesare exercitării servituții, în favoarea proprietarului fondului dominant, cu respectarea dispozițiilor privitoare la cartea funciară în materie (art. 766 NCC). Aşadar, apreciind că cheltuielile privind exercitarea şi conservarea servituții la care s-a obligat au devenit împovărătoare pentru el, proprietarul fondului aservit va renunța la dreptul său de proprietate asupra acestuia. Respectarea dispozițiilor în materie privitoare la cartea funciară impune ca declarația de renunțare să fie dată *în formă autentică*, spre a putea fi operată radierea dreptului de servitute în cartea funciară.

**334. Schimbarea locului exercitării servituții.** Ca *obligație generală*, proprietarul fondului aservit trebuie să se abțină de la orice act ce ar limita ori ar împiedica exercițiul servituții de către proprietarul fondului dominant. Astfel, el nu va putea schimba starea lucrurilor asupra cărora poartă servitutea, după cum nu va putea strămuta exercițiul acesteia în alt loc decât cel stabilit prin actul de constituire a servituții sau după cum rezultă din eventuala ei dobândire prin uzucapiune [art. 767 alin. (1) NCC]. Însă, dacă *are un interes serios şi legitim* de natură a justifica o asemenea operațiune, proprietarul fondului aservit va putea schimba locul prin care se exercită servitutea, în măsura în care exercitarea servituții rămâne la fel de comodă pentru proprietarul fondului dominant [art. 767 alin. (2) NCC].

---

[1] A se vedea Trib. Suceava, s. civ., dec. nr. 2167/1998, nepublicată şi critica acestei decizii, în P. PERJU, *Sinteză teoretică a jurisprudenței Curții de Apel Suceava în domeniul dreptului civil şi al celui procedural civil (semestrul I/1999)*, în Dreptul nr. 2/1999, p. 158.

La rândul său, potrivit art. 768 NCC, *proprietarul fondului dominant nu poate agrava situația fondului aservit* şi nu poate produce prejudicii proprietarului fondului aservit prin exercitarea servituții. Bunăoară, în cazul în care fondul dominant se află în coproprietate, nu este de conceput ca fiecare coproprietar să pretindă o servitute numai pentru el; ei trebuie să exercite aceeaşi servitute, cum ar fi cea de trecere, respectiv să folosească aceeaşi cale pentru a trece peste terenul ce constituie fondul aservit.

Cât priveşte obligația proprietarului fondului dominant de a nu produce prejudicii, prin exercitarea servituții, proprietarului fondului aservit, cuprinsă în ultima parte a art. 768 NCC, ea ni se pare inutilă; în ipoteza cauzării unui prejudiciu prin exercitarea servituții, şi în lipsa prevederii evocate s-ar fi ajuns la obligarea acestuia la repararea prejudiciului astfel cauzat proprietarului fondului dominant, pe baza regulilor generale ale răspunderii civile delictuale, potrivit art. 1349 şi urm. NCC.

**335. Consecințele partajării fondului dominant sau a fondului aservit asupra servituților.** Pornind de la caracterul indivizibil al dreptului de servitute, dar având a ține seama de unele realități juridice, art. 769 NCC dispune că, *în situația partajării fondului dominant*, servitutea va putea fi exercitată pentru uzul şi utilitatea fiecărei părți, fără însă ca prin aceasta să se agraveze situația fondului aservit. Dacă *se împarte fondul aservit*, servitutea va putea fi exercitată, pentru uzul şi utilitatea fondului dominant, pe toate părțile rezultate din împărțire, afară dacă un asemenea mod de exercitare ar fi de natură să agraveze situația fondului aservit sau să cauzeze prejudicii proprietarului fondului aservit.

Cu toate acestea, în caz de partajare a fondului dominant, dacă servitutea este exercitată pentru uzul şi utilitatea *exclusivă* a uneia dintre părțile despărțite din fondul dominant, servitutea pentru celelalte părți se va stinge. De asemenea, dacă în urma partajării fondului aservit servitutea nu se va putea exercita decât pe una dintre părțile desprinse din acest fond, servitutea asupra celorlalte părți se stinge. Ambele situații reglementate de dispozițiile art. 769 alin. (3) NCC reprezintă *excepții* de la principiul indivizibilității servituților.

## §5. Stingerea servituților

**336. Cauzele de stingere a servituților – enumerare.** Având această denumire marginală, art. 770 alin. (1) NCC dispune că servituțile se sting pe cale principală *prin radierea lor din cartea funciară* pentru una dintre următoarele cauze:

a) consolidarea, produsă atunci când ambele fonduri ajung să aibă acelaşi proprietar;

b) renunțarea proprietarului fondului dominant la dreptul său de servitute;

c) ajungerea la termen, în ipoteza în care acesta a fost prevăzut în actul juridic de constituire a servituții;

d) răscumpărarea, în cazul şi condițiile stabilite de dispozițiile art. 772 NCC;

e) imposibilitatea definitivă de exercitare a dreptului de servitute;

f) neuzul timp de 10 de ani;

g) dispariția utilității acestora.

Potrivit art. 770 alin. (2) NCC, servitutea se va stinge prin exproprierea fondului aservit, dacă este contrară utilității publice căreia îi va fi afectat bunul expropriat.

În afara acestor cauze de stingere expres prevăzute de lege, dreptul de servitute se va stinge şi ca urmare a rezoluţiunii, anulării ori revocării actului juridic pe baza căruia a fost constituit dreptul de servitute ori a fost dobândit bunul în folosul căruia este exercitat acest drept.

**337. Cauzele de stingere a servituţilor – continuare.** Dacă ambele fonduri, respectiv atât fondul dominant, cât şi fondul aservit, ajung să fie, urmare a unei operaţiuni juridice având acest efect, în proprietatea aceleiaşi persoane, dreptul de servitute se va stinge prin *consolidare*. Aceasta poate avea loc fie prin dobândirea proprietăţii fondului dominant de către proprietarul fondului aservit, fie invers, prin dobândirea proprietăţii fondului aservit de către proprietarul fondului dominant, fie, în sfârşit, când o altă persoană dobândeşte dreptul de proprietate asupra ambelor fonduri.

Stingerea dreptului de servitute are loc şi prin *renunţarea titularului la acest drept*. Renunţarea trebuie să fie *expresă şi fără echivoc*, ea nu se poate prezuma. Comportamentul proprietarului fondului dominant în sensul de a lăsa ca proprietarul fondului aservit să execute anumite lucrări pe acest fond de natură a îngreuna exerciţiul dreptului de servitute nu semnifică renunţarea la dreptul său de servitute, el având posibilitatea apărării acestuia prin acţiunea confesorie de servitute.

Stingerea dreptului de servitute prin *ajungere la termen* presupune că prin actul juridic de constituire a servituţii cei doi proprietari au prevăzut un termen pe durata căruia va exista servitutea. La împlinirea acestui termen, servitutea se va stinge, fără a mai fi necesar consimţământul titularului servituţii pentru radierea ei din cartea funciară, astfel cum prevăd dispoziţiile art. 885 alin. (2) NCC.

Privitor la *servitutea de trecere*, noul Cod civil prevede un mod de stingere aplicabil numai acesteia, anume *răscumpărarea*. Potrivit art. 772, servitutea de trecere va putea fi răscumpărată de către proprietarul fondului aservit dacă există *o disproporţie vădită* între utilitatea pe care servitutea o procură fondului dominant şi inconvenientele ori deprecierea provocată fondului aservit. În caz de neînţelegere între părţi privitoare la existenţa unei asemenea *stări de fapt*, instanţa de judecată va putea suplini consimţământul proprietarului fondului dominant. La stabilirea preţului de răscumpărare, instanţa de judecată va ţine cont de vechimea servituţii şi de schimbarea valorii celor două fonduri, evident, dacă aceasta s-a produs.

Este posibil ca, pe parcursul existenţei servituţii, să intervină *o împrejurare de natură să împiedice exercitarea ei*; dacă această împrejurare va avea *caracter definitiv*, astfel cum impune art. 770 alin. (1) lit. e) NCC, servitutea se va stinge pentru *imposibilitatea definitivă de executare*. Bunăoară, în practica judiciară au fost considerate a fi asemenea împrejurări secarea fântânii spre care se trecea pentru a lua apă[1] sau demolarea morii al cărei canal de scurgere a apei utilizate pentru funcţionarea ei trecea pe terenul unei alte persoane[2].

Servitutea se stinge şi prin *neuz*, adică prin neexercitarea ei pe timpul prevăzut de lege, respectiv 10 ani. Acest termen este un termen de prescripţie extinctivă care, potrivit art. 771 alin. (1), începe să curgă *de la data ultimului act de exerciţiu*

[1] A se vedea Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 817 din 30 aprilie 1985, în C.D. 1985, p. 16-17.
[2] A se vedea C.S.J., s. civ., dec. nr. 830 din 30 aprilie 1992, în Probleme de drept din deciziile Curţii Supreme de Justiţie pe anii 1990-1992, p. 37.

*al servituților necontinue* ori *de la data săvârșirii primului act contrar servituții continue*. Spre exemplu, în cazul servituții de trecere „cu piciorul ori cu mijloace de transport", care este o servitute calificată chiar de art. 761 alin. (3) NCC ca necontinuă, termenul de 10 ani se va calcula de la data ultimului act de folosință, situație de fapt ce va putea fi dovedită cu orice mijloc de probă. Sau, în cazul servituții de a nu construi, calificată de art. 761 alin. (2) NCC ca servitute continuă, termenul de 10 ani se va calcula din momentul în care proprietarul fondului aservit face primul „act contrar" acestei servituți, în sensul că ridică o construcție la o distanță mai mică decât cea pe care s-a angajat să o respecte față de fondul vecin.

În cazul acestor servituți, de regulă, proba încălcării obligațiilor asumate este mai lesnicioasă, având în vedere „manifestarea" lor prin semne exterioare, contrare conținutului servituții. În orice caz, potrivit art. 771 alin. (2) NCC, exercitarea servituții de către un coproprietar ori de către uzufructuar profită și celorlalți coproprietari, respectiv nudului proprietar.

Este de reținut că, în privința *aplicării în timp*, potrivit art. 75 din Legea nr. 71/2011, dispozițiile art. 770 alin. (1) lit. f) NCC privitoare la stingerea servituților prin neuz se aplică numai drepturilor de servitute constituite *ulterior* datei intrării acestuia în vigoare, respectiv 1 octombrie 2011.

*Dispariția utilității servituții* conduce la stingerea acesteia. O asemenea dispariție a utilității servituții este dată tot de împrejurări de fapt, ce constau în modificări ale situației celor două fonduri care a impus constituirea servituții în favoarea unuia dintre ele. Spre exemplu, introducerea alimentării comunale cu apă face inutilă menținerea servituții de a lua apă de la fântâna situată pe fondul vecin.

De asemenea, am arătat că, potrivit art. 770 alin. (2) NCC, dreptul de servitute se stinge prin *exproprierea fondului aservit*, dacă servitutea apare ca fiind contrară utilității publice căreia îi va fi afectat bunul expropriat. Prin interpretarea *per a contrario* a acestei dispoziții, în măsura în care servitutea va fi conformă utilității publice date fondului aservit, ea *nu se va stinge*. Potrivit art. 28 alin. (3) din Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, titularul dreptului de servitute expropriat *are dreptul la despăgubiri*.

# Capitolul al VIII-lea. Apărarea dreptului de proprietate şi a celorlalte drepturi reale principale

## *Secţiunea 1. Consideraţii generale*

**338. Precizări prealabile.** Dreptul de proprietate publică sau privată, precum şi celelalte drepturi reale principale reglementate în dreptul civil român sunt drepturi subiective care, ca oricare drept subiectiv, pot fi apărate prin diferite mijloace reglementate de diversele ramuri ce compun un sistem de drept.

Cu referire la sistemul nostru de drept, reamintim că, potrivit art. 44 alin. (1) din Constituţie, dreptul de proprietate, precum şi creanţele asupra statului sunt garantate, iar cel de-al doilea alineat al aceluiaşi text al Constituţiei dispune în prima sa parte că „proprietatea privată este ocrotită în mod egal de lege, indiferent de titular". De asemenea, art. 136 alin. (5) din Constituţie proclamă principiul inviolabilităţii proprietăţii private, în condiţiile legii organice.

Desigur, aceste dispoziţii constituţionale alcătuiesc *cadrul juridic de drept public* de apărare a drepturilor reale principale, cu relevanţă în raporturile juridice „pe verticală, adică în raporturile *între titularii acestor drepturi şi autorităţile publice*"[1]. După cum s-a subliniat în literatura juridică, alături de normele constituţionale există un ansamblu de norme de drept public, *interne şi externe*, ce au ca scop fie împiedicarea, fie înlăturarea încălcărilor acestor drepturi, în special cele care pun la dispoziţia titularilor lor anumite mijloace pentru apărarea lor, precum excepţia de neconstituţionalitate, acţiunea în contencios administrativ, procedurile de urmărire penală, procedurile penale desfăşurate în faţa instanţelor de judecată, procedurile desfăşurate în faţa unor autorităţi naţionale de control şi de reglementare a activităţilor din diverse domenii ale vieţii social-economice, procedurile desfăşurate în faţa unei instanţe internaţionale cum sunt Curtea Europeană a Drepturilor Omului de la Strasbourg[2] ori Tribunalul de Primă Instanţă şi Curtea de Justiţie a Uniunii Europene.

În dreptul civil interesează însă, în primul rând, acele mijloace de apărare a drepturilor reale principale care pornesc de la trăsătura esenţială a raporturilor juridice civile, inclusiv cele procesuale, *de egalitate juridică a părţilor*. Într-o asemenea poziţie poate apărea şi o autoritate publică, în ipoteza în care o persoană fizică sau o altă persoană juridică pretinde, pe calea unei acţiuni civile, restituirea unui bun luat fără temei juridic ori repararea unui prejudiciu produs bunurilor ce formează obiectul drepturilor reale principale.

De asemenea, pe o poziţie de perfectă egalitate juridică se află şi „particularii", anume persoanele fizice, persoanele juridice altele decât cele „guvernamentale" şi chiar, în anumite situaţii, grupuri de particulari, *cu statul*, în procedurile intentate în

---

[1] A se vedea V. Stoica, *op. cit.* (2009), p. 456.
[2] *Ibidem.*

fața Curții de la Strasbourg privitoare la încălcări ale drepturilor reale principale săvârşite de autoritățile acestuia.

**339. Mijloace de drept civil de apărare a drepturilor reale principale.** Atunci când ne referim la mijloacele de apărare a drepturilor reale principale, avem în vedere acele *acțiuni prin care titularul acestor drepturi tinde să înlăture atingerile ce sunt aduse dreptului său şi să ajungă la restabilirea lui.*

Mijloacele juridice de apărare a drepturilor reale principale sunt variate şi numeroase. Ele ar putea fi cuprinse în două mari categorii:

a) *mijloacele juridice nespecifice de apărare a acestor drepturi.* Astfel sunt, de exemplu: acțiunile născute din contracte – în legătură cu executarea lor, cu răspunderea pentru neexecutare etc.; acțiunea în repararea prejudiciilor cauzate prin fapte ilicite; acțiunea rezultată din îmbogățirea fără justă cauză; acțiunile în anulare şi nulitate a actelor juridice etc. Direct sau indirect, în măsura în care prin aceste acțiuni sunt înlăturate anumite atingeri ale drepturilor reale principale, ele constituie mijloace de apărare a acestor drepturi. Întrucât acțiunile menționate nu se întemeiază direct şi nemijlocit pe drepturile reale principale, ci pe anumite drepturi de creanță, ele se încadrează în teoria generală a obligațiilor civile, depăşind sfera teoriei drepturilor reale;

b) *mijloace juridice specifice de apărare a drepturilor reale principale.* În această categorie intră acele acțiuni *care se întemeiază direct pe drepturile reale principale*, fiind însoțitoare nemijlocite ale lor. Având ca temei juridic înseşi aceste drepturi, ca drepturi reale principale, acțiunile din această categorie sunt *acțiuni reale*, întemeiate pe dreptul de proprietate privată ori pe dreptul de nudă proprietate privată; acțiunea în revendicare întemeiată pe dreptul de proprietate publică, acțiunea confesorie prin care se apără dezmembrămintele dreptului de proprietate privată, respectiv dreptul de superficie, dreptul de uzufruct, dreptul de uz, dreptul de abitație, dreptul de servitute; acțiunea negatorie, acțiunea în grănițuire[1].

De asemenea, titularii pot apăra posesia conferită de aceste drepturi pe calea *acțiunilor posesorii.*

În rândul tuturor acestor acțiuni, rolul central revine *acțiunii în revendicare.*

În sfârşit, drepturile reale principale pot fi apărate şi prin acțiunile specifice publicității imobiliare bazate pe cartea funciară, cum sunt acțiunea în prestație tabulară, acțiunea în justificare tabulară şi acțiunea în rectificarea înscrierilor în cartea funciară.

## *Secțiunea a 2-a. Acțiunea în revendicare întemeiată pe dreptul de proprietate privată*

### §1. Definiție. Caracterizare generală

**340. Definiție.** Acțiunea în revendicare este acea acțiune reală prin care proprietarul, care a pierdut stăpânirea bunului său, cere restituirea acestui bun de la

[1] A se vedea, pentru jurisprudența în materie, E. Roşu, *Acțiunea în revendicare. Practică judiciară*, Ed. Hamangiu, Bucureşti, 2006.

cel care îl deține fără temei juridic. Este adevărat că, adeseori, acțiunea în revendicare este acțiunea prin care proprietarul neposesor pretinde restituirea bunului său de la posesorul neproprietar.

Totuşi, este de observat că această definiție nu îşi regăseşte termenii în cazul acțiunii în revendicare pe care se recunoaşte că o poate intenta proprietarul împotriva detentorului precar al unui bun aflat în stăpânirea acestuia. Într-adevăr, prin ipoteză, detentorul precar deține bunul pentru proprietar, în temeiul unui act juridic încheiat cu el; el nu are *animus sibi habendi* şi totuşi refuză restituirea bunului. Deşi, în mod firesc, într-o asemenea situație, proprietarul are la dispoziție o acțiune personală, izvorâtă din contractul pe care l-a încheiat cu detentorul precar, i se recunoaşte şi posibilitatea intentării împotriva acestuia a unei acțiuni în revendicare. Aşa fiind, într-o astfel de ipoteză, se verifică numai primul termen al definiției sintetice a acțiunii în revendicare, în sensul că ea este intentată de proprietarul neposesor, dar nu împotriva posesorului neproprietar, ci *împotriva detentorului precar.*

Aceasta este rațiunea pentru care, mult mai exact, art. 563 alin. (1) NCC prevede că proprietarul unui bun poate intenta acțiunea în revendicare atât împotriva posesorului, cât şi împotriva unei alte persoane care stăpâneşte bunul revendicat şi că el are dreptul, dacă este cazul, la despăgubiri.

În schimb, ni se pare mai greu de înțeles „precizarea" pe care a ținut să o facă legiuitorul în art. 563 alin. (3) NCC, potrivit cu care dreptul de proprietate dobândit cu bună-credință, în condițiile legii, este pe deplin recunoscut. După cum s-a observat[1], în mod judicios credem, această dispoziție este inutilă şi inexactă. Este inutilă, deoarece, în măsura în care, prin aplicarea dispozițiilor legale în materie, cum ar fi cele ale art. 937 NCC privitoare la dobândirea proprietății unui bun mobil prin posesia de bună-credință, a fost dobândit dreptul de proprietate asupra unui bun, acele dispoziții sunt suficiente prin ele însele spre a se constata că şi-au produs efectele avute în vedere de lege. Dispoziția cuprinsă în art. 563 alin. (3) NCC este şi inexactă, deoarece dreptul de proprietate se bucură de protecție indiferent dacă, în condițiile legii, el a fost dobândit chiar cu rea-credință, cum este cazul uzucapiunii extratabulare, aplicabilă dobândirii proprietății unui imobil neînscris în cartea funciară.

În doctrină s-a spus că inserarea acestei prevederi în cuprinsul unui text consacrat acțiunii în revendicare nu face altceva decât să sublinieze faptul că acțiunea în revendicare formulată împotriva unei persoane care a dobândit dreptul de proprietate asupra unui bun ca efect al posesiei de bună-credință urmează a fi respinsă şi că, pe de altă parte, acest posesor poate intenta o acțiune în revendicare chiar şi împotriva fostului proprietar al bunului[2].

Acțiunea în revendicare este cel mai energic mijloc de apărare a dreptului de proprietate, pentru că ea apare ca posibilitatea juridică ce îi permite titularului să îşi apere dreptul său real asupra bunului şi să pretindă restituirea lui de la cel care îl stăpâneşte fără temei.

---

[1] A se vedea E. CHELARU, *op. cit.* (2012), p. 628.
[2] *Ibidem.*

**341. Caracterele juridice ale acțiunii în revendicare.** Din însăşi definiția ei rezultă că acțiunea în revendicare este o acțiune *reală*, *petitorie* şi *imprescriptibilă*[1].

Acțiunea în revendicare este o *acțiune reală*, deoarece ea însoțeşte, apără şi se întemeiază pe însuşi dreptul real de proprietate. Prin aceasta, ea se deosebeşte, de exemplu, de o simplă acțiune contractuală în restituirea unui bun încredințat unei persoane, acțiune al cărei temei îl constituie nu dreptul de proprietate, ci obligația de restituire născută din contractul intervenit între cele două persoane. Această din urmă acțiune are ca temei un drept de creanță şi deci face parte nu din categoria acțiunilor reale, ci din aceea a acțiunilor personale.

Acțiunea în revendicare este o *acțiune petitorie*. Prin aceasta ea se deosebeşte de acțiunile posesorii. Pe când acțiunea posesorie tinde numai la păstrarea sau redobândirea posesiei materiale, fără a se preocupa de existența dreptului de proprietate al posesorului, revendicarea, ca acțiune petitorie, tinde să stabilească *direct existența dreptului de proprietate al reclamantului*; redobândirea posesiei ca urmare a revendicării este numai un efect accesoriu al acestei acțiuni. Sau, aşa cum s-a decis de instanța supremă, acțiunea în revendicare fiind acea acțiune prin care proprietarul neposesor cere restituirea bunului de la posesorul neproprietar, ea priveşte soluționarea unui conflict între părți care poartă asupra dreptului de proprietate[2].

Acțiunea în revendicare este, în principiu, *imprescriptibilă*. Această trăsătură rezultă din caracterul perpetuu al dreptului de proprietate; din moment ce însuşi dreptul subiectiv este perpetuu, în mod logic acțiunea specifică prin care el este apărat are a fi considerată imprescriptibilă sub aspect extinctiv. Dreptul proprietarului de a cere restituirea bunului său de la cel care îl deține fără temei nu se stinge, oricât ar dura pasivitatea sa[3].

În prezent, art. 563 NCC dispune limpede că dreptul la acțiunea în revendicare este imprescriptibil, cu excepția cazurilor în care legea dispune altfel.

Împrejurarea că, în condițiile prevăzute de lege, posesorul unui bun poate dobândi dreptul de proprietate asupra acelui bun nu poate conduce la o altă concluzie; *achizitiv*, dreptul de proprietate este prescriptibil.

De la caracterul imprescriptibil al acțiunii în revendicare există două *excepții*:

a) potrivit art. 859 alin. (2) NCPC (art. 520 fostul C. proc. civ.), acțiunea în revendicare a unui bun imobil dobândit prin adjudecare, în urma executării silite imobiliare, prin licitație publică se prescrie în *termen de 3 ani* de la data înscrierii actului în cartea funciară;

b) art. 572 NCC prevede că proprietarul unui teren smuls „brusc" de o apă curgătoare şi alipit la un teren riveran poate să îl revendice de la proprietarul riveran la care s-a produs alipirea în termen de *un an* de la data „faptului", după expresia textului citat[4].

---

[1] A se vedea L. Pop, L.M. Harosa, *op. cit.*, p. 310; O. Ungureanu, C. Munteanu, *op. cit.* (2005), p. 271.

[2] A se vedea C.S.J., s. civ., dec. nr. 1976/2000, în Dreptul nr. 11/2001, p. 192.

[3] A se vedea L. Pop, L.M. Harosa, *op. cit.*, p. 311-312; O. Ungureanu, C. Munteanu, *op. cit.* (2008), p. 431; V. Stoica, *op. cit.* (2009), p. 461.

[4] În realitate, termenul de 1 an prevăzut de art. 572 NCC este un termen de decădere – a se vedea *infra*, nr. 428; situația juridică prevăzută de text, prin ea însăşi, rămâne o excepție de la caracterul imprescriptibil al acțiunii în revendicare.

**342. Condiții de exercitare**[1]. Acțiunea în revendicare poate fi exercitată de către *titularul dreptului de proprietate asupra bunului revendicat*. Privitor la această condiție, multă vreme practica judecătorească corespunzătoare sistemului fostului Cod civil a precizat faptul că *reclamantul într-o asemenea acțiune trebuie să fie proprietar exclusiv* al acestui bun, ceea ce înseamnă că acțiunea în revendicare nu ar putea fi intentată de către un proprietar aflat în indiviziune. După cum se arată într-o decizie a Tribunalului Suprem, „atât timp cât durează starea de indiviziune, drepturile coproprietarilor asupra bunului respectiv fiind nedeterminate, ei nu pot să pretindă un drept exclusiv asupra părților ce li se cuvin, decât numai după înfăptuirea partajului, când fiecare va primi în exclusiva sa proprietate partea ce i se cuvine. De aici rezultă că un coindivizar nu poate revendica un bun indiviz mai înainte de înfăptuirea partajului, deoarece acțiunea în revendicare presupune un drept exclusiv şi determinat, drept pe care nu îl poate avea un coindivizar decât prin efectul partajului"[2].

Încă înainte de adoptarea noului Cod civil, această practică a fost pusă în discuție atât în literatura noastră juridică de specialitate, cât şi în jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului, instanța europeană considerând că o asemenea jurisprudență națională este de natură să încalce dreptul reclamantului la un proces echitabil, garantat de art. 6 parag. 1 din Convenție, sub aspectul accesului la justiție. De altfel, chiar înaintea cenzurării soluției jurisprudenței instanțelor noastre judecătoreşti de către Curtea Europeană de la Strasbourg, în doctrină s-a susținut convingător necesitatea unui reviriment jurisprudențial, în sensul recunoaşterii posibilității introducerii acțiunii în revendicare a unui bun aflat în indiviziune *împotriva unu terț* numai de către unul dintre coindivizari[3].

Aşa după cum am arătat însă la materia coproprietății, în prezent această controversă a fost tranşată de dispozițiile art. 643 NCC, potrivit cu care fiecare dintre coproprietari poate formula acțiune în revendicare privitoare la bunul comun[4].

---

[1] Cu privire la aceste condiții, a se vedea şi E. Popa, *Acțiunea în revendicare*, Ed. Lumina Lex, Bucureşti, 1998, p. 66 şi urm.

[2] Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 2241 din 24 noiembrie 1972, în C.D. 1972, p. 85; în acelaşi sens, C.S.J., s. civ., dec. nr. 1467/1992, în Dreptul nr. 7/1993, p. 91; C.A. Bucureşti, s. a IV-a civ., dec. nr. 285 din 18 februarie 1998, în C.P.J.C. 1993-1998, Ed. All Beck, Bucureşti 1999, p. 172. Cu privire la această problemă, a se vedea D. Chirică, *Posibilitatea exercitării acțiunii în revendicare de către un singur coindivizar*, în Dreptul nr. 11/1999, p. 23 şi urm.

[3] A se vedea D. Chirică, *loc. cit.*, p. 29-30; L. Pop, L.M. Harosa, *op. cit.*, p. 312; I. Lulă, *loc. cit.*, p. 75-84; O. Ungureanu, C. Munteanu, *op. cit.* (2005), p. 269-270; a se vedea şi I.C.C.J., s. I civ., dec nr. 956 din 15 februarie 2012, pronunțată într-o cauză privind revizuirea unei hotărâri judecătoreşti care a făcut obiectul dezbaterii Curții Europene a Drepturilor Omului.

[4] Sub aspectul aplicării în timp a reglementărilor în materie cuprinse în noul Cod civil, Înalta Curte de Casație şi Justiție a hotărât în sensul că trebuie avute în vedere dispozițiile art. 223 din Legea nr. 71/2011 de punere în aplicare a noului Cod civil, potrivit cărora procesele şi cererile în materie civilă sau comercială *în curs de soluționare* la data intrării lui în vigoare se soluționează de către instanțele legal învestite, în conformitate cu normele legale, materiale şi procesuale *în vigoare la data introducerii cererii de chemare în judecată*, afară de situațiile în care în Legea nr. 71/2011 există dispoziții ce prevăd altfel. O astfel de excepție este cea cuprinsă în art. 63 din Legea nr. 71/2011, potrivit cu care art. 643 alin. (1) şi (2) NCC, prin care a fost înlăturată regula unanimității în materia acțiunii în revendicare, se

În orice caz, aşa după cum s-a decis în practica judecătorească, acțiunea în revendicare a unui proprietar în indiviziune asupra celorlalți proprietari nu poate fi primită[1], deoarece copărtaşii „au drepturi concurente şi simultane asupra bunului aflat în coproprietate"[2].

**343.** Trecerea în proprietatea statului a unor bunuri în perioada 1945-1989, pe baza unor acte normative care reglementau naționalizări, confiscări, rechiziții, preluări sub diverse forme sau prin deposedări abuzive, a confruntat practica judecătorească de după anul 1990 cu multe probleme privitoare la *condițiile exercitării acțiunii în revendicare*.

O primă problemă a fost aceea de a se şti dacă, după anul 1990, fără adoptarea unor reglementări speciale, ci numai prin redobândirea accesului la justiție, *instanțele judecătoreşti sunt competente să examineze modul în care au fost aplicate de către autoritățile statale diversele dispoziții legale privitoare la trecerea unor bunuri în proprietatea statului.*

În general, răspunsul instanțelor a fost afirmativ, mai ales în materia determinării domeniului de aplicare a dispozițiilor Decretului nr. 92/1950 pentru naționalizarea unor imobile[3], care, după ce îşi determina acest domeniu, excepta de la naționalizare anumite categorii de persoane. Mai mult, decretul a fost însoțit de o *listă anexă*, care cuprindea atât persoanele supuse naționalizării, cât şi imobilele ce se naționalizează. Confirmând soluțiile mai multor jurisdicții inferioare – judecătorii şi tribunale județene, potrivit organizării judecătoreşti în vigoare la momentul respectiv –, Secția civilă a Curții Supreme de Justiție a decis, în câteva decizii de speță, că instanțele sunt competente să soluționeze litigiile privitoare la aplicarea dispozițiilor Decretului nr. 92/1950, deoarece ele au competența generală de a soluționa orice litigii civile şi, în măsura în care au constatat că prevederile acestui act normativ au fost aplicate abuziv sau eronat, spre exemplu, au fost aplicate unor persoane care nu intrau în categoria celor supuse naționalizării, *aveau a admite acțiunea în revendicare formulată de reclamant*[4].

Ulterior, Curtea Supremă de Justiție a revenit asupra acestei jurisprudențe şi a statuat, în Secții Unite, că instanțele nu sunt competente să cenzureze aplicarea prevederilor decretului în discuție şi, implicit, ale oricăror acte normative asemănă-

---

aplică şi în cazurile în care hotărârea judecătorească pronunțată într-o asemenea cauză nu a rămas definitivă până la data intrării sale în vigoare. Înalta Curte a statuat că această normă constituie o excepție de la principiul *tempus regit actum* şi confirmă faptul că anumite norme din noul Cod civil sunt de imediată aplicare, acestea aplicându-se şi în procesele declanşate anterior intrării sale în vigoare; a se vedea I.C.C.J., s. I civ., dec. nr. 357 din 30 ianuarie 2013, nepublicată.

[1] Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 1335 din 12 septembrie 1978, în C.D. 1978, p. 32.

[2] A se vedea D. LUPULESCU, *Dreptul de proprietate comună pe cote-părți şi aplicațiile sale practice*, Ed. Ştiințifică, Bucureşti, 1973, p. 222.

[3] B. Of. nr. 36 din 20 aprilie 1950.

[4] A se vedea, spre exemplu, C.S.J., s. civ., dec. nr. 518 din 9 martie 1993, citată în cauza *Brumărescu*, Hotărârea C.E.D.O. din 28 octombrie 1999, § 36 (M. Of. nr. 414 din 31 august 2000).

În acelaşi sens, în materia unor monede de aur şi bijuterii confiscate ilegal, a se vedea C.A. Ploieşti, dec. din 22 februarie 1994, citată în cauza *Vasilescu*, Hotărârea C.E.D.O. din 22 mai 1998 (M. Of. nr. 637 din 27 decembrie 1999).

toare, dispunând restituirea bunurilor naționalizate sau trecute în orice mod în proprietatea statului, deoarece își depășesc astfel atribuțiile conferite prin lege; că punerea de acord a actelor normative de preluare a unor bunuri în proprietatea statului cu dispozițiile Constituției privitoare la dreptul de proprietate se va face pe calea unor acte normative speciale, care vor prevedea măsuri reparatorii pentru cei privați pe nedrept de bunurile lor.

**344.** În temeiul art. 330 pct. 1 fostul C. proc. civ., în redactarea în vigoare la acea dată, procurorul general a introdus numeroase recursuri în anulare împotriva hotărârilor instanțelor judecătorești prin care acțiunile în revendicare ale reclamanților fuseseră admise pentru greșita aplicare a dispozițiilor actelor normative privitoare la trecerea unor bunuri în proprietatea statului, cu motivarea că, procedând astfel, instanțele au depășit atribuțiile puterii judecătorești. Mai mult, la acea dată, recursul în anulare putea fi formulat de procurorul general *oricând*. Au fost astfel *desființate* numeroase *hotărâri judecătorești de admitere a unor acțiuni în revendicare*, imobilele revenind în proprietatea statului, în așteptarea unor măsuri reparatorii care urmau a fi adoptate pe cale legislativă.

Este, de altfel, ceea ce s-a și făcut, prin adoptarea Legii nr. 112/1995, a Legii nr. 10/2001 și prin Legea nr. 247/2005, cu modificările ulterioare, precum și prin alte acte normative adoptate în același scop, nefinalizate însă nici în prezent[1].

Rămânea totuși problema competenței instanțelor de judecată de a soluționa acțiunea în revendicare într-o situație de greșită aplicare a actelor normative de preluare a unor bunuri de către stat.

**345.** Persoane din categoria celor care și-au văzut desființate hotărârile judecătorești de admitere a acțiunii în revendicare prin hotărâri ale Curții Supreme de Justiție, ca urmare a promovării recursului în anulare formulat de procurorul general, s-au adresat Curții Europene a Drepturilor Omului, plângându-se, printre altele, că, procedând astfel, statul român le-a încălcat dreptul de proprietate apărat prin dispozițiile art. 1 din Protocolul nr. 1 adițional la Convenția europeană a drepturilor omului. Prin Hotărârea sa din 28 octombrie 1999, jurisdicția europeană a reținut că reclamantul a redobândit bunul proprietatea sa *ca urmare a admiterii unei acțiuni în revendicare*[2] *prin hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă*, pusă în executare de autoritățile administrative. Așa fiind, hotărârea Curții Supreme de Justiție de admitere a recursului în anulare și, implicit, de desființare a hotărârii inițiale a fost de natură să îl priveze pe reclamant de dreptul său de proprietate redobândit

[1] Privitor la corelația între acțiunea în revendicare imobiliară și acțiunile de apărare a dreptului de proprietate imobiliară prevăzute în legi speciale, a se vedea V. Stoica, *op. cit.* (2009), p. 470 și urm.; a se vedea, de asemenea, M.S. Croitoru, *Retrocedarea terenurilor. Legea nr. 18/1991. Comentarii, practică judiciară, jurisprudență CEDO*, Ed. Hamangiu, București, 2010; M.S. Croitoru, *Retrocedarea terenurilor. Legea nr. 1/2000. Comentarii, practică judiciară, jurisprudență CEDO*, Ed. Hamangiu, București, 2010. A se vedea și Legea nr. 165 din 16 mai 2013 privind măsurile pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau prin echivalent, a imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist în România (M. Of. nr. 278 din 17 mai 2013).

[2] În hotărârea sa, instanța de judecată constatase greșita aplicare, în privința autorului reclamantului, a dispozițiilor Decretului nr. 92/1950, deoarece tatăl său făcea parte din categoria persoanelor exceptate de la naționalizare.

prin hotărâre judecătorească. Or, o asemenea privare nu poate să se justifice decât pentru cauză de utilitate publică şi în condiţiile prevăzute de lege, ceea ce nu s-a demonstrat în speţă. Aceasta a condus Curtea Europeană la constatarea încălcării în cauză, de către statul român, a dispoziţiilor art. 1 din Protocolul nr. 1, astfel că, prin hotărârea sa privitoare la aplicarea art. 41 din Convenţie, acesta a fost obligat, alternativ, sau la restituirea bunului în natură, sau la plata unor despăgubiri[1].

Este de reţinut că, la 28 septembrie 1998, Curtea Supremă de Justiţie, statuând în Secţii Unite, a hotărât să revină asupra Deciziei sale din 2 februarie 1995, în sensul că „tribunalele sunt competente să judece orice acţiune privitoare la alegarea unor atingeri aduse dreptului de proprietate sau altor drepturi reale comise între anii 1944-1989"[2], astfel că, în prezent, problema discutată are un pur caracter istoric. Mai mult, dispoziţiile privitoare la recursul în anulare din fostul Cod de procedură civilă au fost abrogate în anul 2003[3].

**346.** După această schimbare a poziţiei instanţei supreme în materie, întru totul conformă principiului competenţei generale de judecată a instanţelor în materie civilă, practica judecătorească a fost confruntată cu *o altă problemă*, şi anume aceea de a se şti dacă, *urmare a desfiinţării hotărârilor judecătoreşti de admitere a acţiunii în revendicare*, ca efect al promovării şi al admiterii, la rândul lui, a recursului în anulare, proprietarii au la dispoziţie *o nouă acţiune în revendicare* sau la aceasta se opune autoritatea de lucru judecat a celei din urmă hotărâri a Curţii Supreme de Justiţie. Într-adevăr, prin deciziile anterioare schimbării sale de practică din 1998, Curtea Supremă de Justiţie nu numai că a admis recursul în anulare formulat de procurorul general, dar *a examinat acţiunile în revendicare pe fond, respingându-le*. Aşa fiind, iniţial, unele instanţe au decis că sunt împiedicate să judece *o a doua acţiune în revendicare promovată de reclamantul proprietar*, deoarece, prin aplicarea art. 1201 fostul C. civ., potrivit cu care există autoritate de lucru judecat atunci când o a doua cerere în justiţie are acelaşi obiect, este întemeiată pe aceeaşi cauză şi priveşte aceleaşi părţi, în aceeaşi calitate, au constatat că acelaşi imobil făcuse obiectul acţiunii soluţionate, pe fond, de Curtea Supremă de Justiţie[4].

Ulterior, a fost generalizată o altă practică, în sensul recunoaşterii posibilităţii pentru cel care pretinde greşita aplicare a dispoziţiilor legale de trecere a unor bunuri în proprietatea statului de a intenta o a doua acţiune în revendicare, fără a se mai reţine autoritatea de lucru judecat a hotărârii instanţei supreme de desfiinţare a primei (primelor) hotărâri. Este raţiunea pentru care mai mulţi reclamanţi care sesizaseră Curtea Europeană a Drepturilor Omului cu cereri prin care pretindeau că, urmare a admiterii acţiunii în anulare şi respingerii primei (primelor) acţiuni în revendicare, le-a fost încălcat, printre altele, dreptul de proprietate, au făcut cunoscut Curţii că şi-au redobândit dreptul *prin intentarea şi admiterea unei noi acţiuni în revendicare*, fără a li se mai opune autoritatea de lucru judecat a hotărârii Curţii

[1] A se vedea C.E.D.O., cauza *Brumărescu c. României*, Recueil des arrêts et décisions, 1999-VII, p. 245 şi urm.

[2] A se vedea C.S.J., S.U., dec. din 28 septembrie 1998, în Dreptul nr. 12/1998, p. 133.

[3] A se vedea art. I pct. 17 din O.U.G. nr. 58/2003.

[4] A se vedea, spre exemplu, Jud. sect. 2 Bucureşti, sent. nr. 5626 din 16 mai 1997, reţinută de Curtea Europeană în cauza *Brumărescu, supra cit.*, § 43.

Supreme de Justiție. De aceea, în aplicarea dispozițiilor art. 37 parag. 1 din Convenție, luând act de declarațiile reclamanților că nu înțeleg să își mai mențină cererea şi că nu se impune, din oficiu, continuarea examinării ei, Curtea Europeană a decis scoaterea acestora de pe rolul ei[1].

**347.** În sfârşit, privitor tot la condițiile intentării unei acțiuni în revendicare, considerăm că trebuie să avem în vedere şi dispozițiile art. 6 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, prin care se instituie principiul potrivit cu care *fac parte din domeniul public sau privat al statului sau al unităților sale administrativ-teritoriale bunurile dobândite de stat în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, dacă ele au intrat în proprietatea statului în temeiul unui titlu valabil, cu respectarea Constituției, a tratatelor internaționale la care România era parte şi a legilor în vigoare la data preluării lor de către stat* [alin. (1)].

Dimpotrivă, dacă bunurile au fost preluate de către stat fără titlu valabil, inclusiv prin vicierea consimțământului proprietarului, ele *pot fi revendicate, de foştii proprietari sau de succesorii acestora, dacă nu fac obiectul unei legi speciale de reparație* [art. 6 alin. (2)].

De altfel, Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 112/1995 privind reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuință, trecute în proprietatea statului, republicate la 18 februarie 1997[2], dispun că sunt preluate *cu titlu* de către stat şi astfel supuse dispozițiilor Legii nr. 112/1995 acele imobile care au fost preluate în proprietatea statului cu respectarea legilor şi a decretelor în vigoare la data respectivă [art. 1 alin. (2)]. Aşa fiind, Curtea Supremă de Justiție a reținut cu valoare de principiu că interpretarea corectă a art. 6 din Legea nr. 213/1998 şi a art. 1 din H.G. nr. 11/1997 este în sensul că *are a fi admisă o acțiune în revendicare formulată de reclamant în situația în care aplicarea*, spre exemplu, *a dispozițiilor Decretului nr. 92/1950 privitor la naționalizarea unor imobile s-a făcut cu privire la o persoană care era cuprinsă în categoriile celor exceptate de la naționalizare*, pe de o parte, iar, pe de alta, *nici individualizarea imobilului nu se făcuse în mod corespunzător*[3].

În schimb, s-a admis în mod discutabil o acțiune în revendicare privitoare la un teren expropriat pe baza aplicării normelor în vigoare la data la care aceasta a fost făcută, cu motivarea că terenul în cauză nu a primit destinația de utilitate publică şi nu a fost inclus într-un detaliu de sistematizare actualizat, împrejurări care *nu condiționau dobândirea dreptului de proprietate de către stat*, la data exproprierii[4].

---

[1] A se vedea, printre altele, deciziile în dosarele nr. 31162/1996, nr. 31041/1996, nr. 29969/1996, nr. 33349/1996, nr. 32920/1996, nr. 29970/1996, nr. 35420/1997, nr. 32919/1996; pentru amănunte privitoare la jurisprudența instanței europene în materia examinată, a se vedea C. BÎRSAN, *Convenția europeană a drepturilor omului. Comentariu pe articole. Vol. I. Drepturi şi libertăți*, Ed. All Beck, Bucureşti, 2005, p. 990 şi urm.

[2] A se vedea M. Of. nr. 27 din 18 februarie 1997. Normele au fost emise în temeiul art. 28 din Legea nr. 112/1995, au fost aprobate prin H.G. nr. 20/1996 şi modificate apoi, succesiv, prin H.G. nr. 632/1996, decizia nr. 1011/1996 şi H.G. nr. 11/1997.

[3] A se vedea C.S.J., s. civ., dec. nr. 1334 din 14 aprilie 2000, dec. nr. 1184 din 5 aprilie 2000, în P.R. nr. 1/2001, p. 122-124, respectiv p. 121-122.

[4] A se vedea C.A. Bucureşti, s. a IV-a civ., dec. nr. 173/1997, în C.P.J.C. 1993-1998, p. 176-177 şi critica acestei soluții, M. NICOLAE, *loc. cit.*, în Dreptul nr. 11/2000, p. 33, nota 24 de subsol.

Evident că o eventuală respingere a acțiunii în revendicare ar fi dat dreptul fostului proprietar la măsuri reparatorii, potrivit legii.

## §2. Categorii ale acțiunii în revendicare

**348.** Fostul Cod civil nu numai că nu definea acțiunea în revendicare, dar nu conținea practic nicio dispoziție care să o privească în mod direct. Textele sale care făceau referiri la revendicarea bunurilor mobile se găseau plasate în materia prescripției, iar pentru revendicarea imobiliară nu exista nicio prevedere, nici explicită şi nici implicită.

Practica judiciară şi literatura de specialitate, *întemeiate pe principiile generale ale dreptului civil* şi *pe unele dispoziții legale cuprinse în diferite materii*, au conturat *regimul juridic al acțiunii în revendicare*. Numai că acest regim juridic era aplicabil diferențiat după cum era vorba despre *revendicarea unui bun proprietate privată* sau despre *revendicarea unui bun proprietate publică*. Concluzia se impunea şi se impune şi în prezent, deoarece bunurile proprietate publică *sunt imprescriptibile*, atât extinctiv, cât şi achizitiv. Aşa fiind, considerăm că putem vorbi despre *un regim de drept comun* al acțiunii în revendicare pentru bunurile proprietate privată, *indiferent de titular*, şi despre un *regim derogatoriu* pentru *acțiunea în revendicare a bunurilor proprietate publică*.

Fără a fi foarte „generos" în materie, noul Cod civil prevede totuşi trei articole într-o secțiune specială în capitolul privitor la dispozițiile generale din Titlul II al cărții despre bunuri, titlu consacrat dreptului de proprietate privată. Astfel, art. 563 defineşte acțiunea în revendicare, subliniindu-i caracterul imprescriptibil, art. 565 stabileşte regula potrivit cu care dovada dreptului de proprietate privată înscris în cartea funciară se face cu extrasul de carte funciară, iar art. 566 reglementează efectele admiterii acțiunii în revendicare. De asemenea, au a fi menționate dispozițiile art. 865 NCC privitor la apărarea dreptului de proprietate publică, text ce face trimitere şi la art. 563 NCC, definitoriu pentru acțiunea în revendicare.

Această diferențiere se impune şi în prezent, având în vedere reglementarea dobândirii dreptului de proprietate mobiliară prin posesia de bună-credință cuprinsă în art. 935-938 NCC. De asemenea, regimul juridic al acțiunii în revendicare imobiliară are a se aplica, *mutatis mutandis*, şi acțiunii în revendicare întemeiate pe nuda proprietate, în cazul dezmembrămintelor acestui drept[1].

# *Secțiunea a 3-a. Regimul juridic comun al acțiunii în revendicare*

## §1. Precizări prealabile

**349. Diferențiere necesară.** În sistemul fostului Cod civil, în general, regimul juridic comun al acțiunii în revendicare se aplica în privința bunurilor proprietate privată, indiferent de titular, dar se distingea după cum *se revendică un bun imobil* sau *un bun mobil*. Într-adevăr, pe de o parte, aceasta era cea mai generală clasifi-

[1] A se vedea V. STOICA, *op. cit.* (2009), p. 462.

care a bunurilor în fostul Cod civil român; pe de altă parte, în materia revendicării mobiliare se aplicau două texte din fostul Cod civil – art. 1909 şi art. 1910 – care determinau existenţa unui regim juridic diferenţiat privitor la revendicarea mobiliară faţă de cel aplicabil revendicării imobiliare.

## §2. Acţiunea în revendicare imobiliară

**350. Precizare.** În general, în sistemul fostului Cod civil, literatura noastră juridică de specialitate reţinea că regimul juridic al acţiunii în revendicare imobiliară priveşte două probleme: imprescriptibilitatea acestei acţiuni sub aspect extinctiv şi proba dreptului de proprietate asupra bunului revendicat. În ceea ce ne priveşte[1], am considerat că imprescriptibilitatea acţiunii în revendicare are a fi discutată şi în această materie, prin raportare la domeniul ei de aplicare, în limitele care depăşesc cadrul dat de art. 1909-1910 fostul C. civ.

Problema *efectelor acţiunii în revendicare* este comună atât revendicării imobiliare, cât şi celei mobiliare, astfel că o vom trata mai departe.

**351. Imprescriptibilitatea acţiunii în revendicare sub aspect extinctiv; controversa în materie în sistemul fostului Cod civil.** Potrivit art. 1890 fostul C. civ., toate acţiunile, atât cele reale, cât şi cele personale, pe care legea nu le-a declarat imprescriptibile şi pentru care nu a fost „defipt" (stabilit) un termen special de prescripţie se prescriau în termen de 30 de ani. Ca acţiune reală, se putea susţine că acţiunea în revendicare putea fi considerată prescriptibilă *în termen de 30 de ani.* Cu toate acestea, pornindu-se de la ideea perpetuităţii dreptului de proprietate şi de la faptul că acest drept nu se pierde prin neuz, *în majoritatea ei, literatura de specialitate şi practica judiciară în materie* au admis că acţiunea în revendicare imobiliară este imprescriptibilă. S-a decis astfel că, „oricât ar fi durat pasivitatea proprietarului, acesta nu este decăzut din dreptul său de a revendica bunul, chiar dacă a lăsat să treacă mai mult de 30 de ani. Dacă însă proprietarul nu pierde dreptul de revendicare prin prescripţia extinctivă prevăzută de art. 1890 fostul C. civ., el poate pierde totuşi proprietatea, dacă un altul a dobândit-o prin uzucapiune (prescripţiune achizitivă)"[2].

De la principiul imprescriptibilităţii acţiunii în revendicare a imobilelor existau, ca şi în prezent, două excepţii; prima, dedusă din art. 520 fostul C. proc. civ.[3], în con-

[1] A se vedea C. Bîrsan, *op. cit.* (2008), p. 208.

[2] A se vedea Trib. Suprem, col. civ., dec. nr. 539 din 4 iulie 1953, în C.D. 1952-1954, p. 43.

[3] Conform art. 520 fostul C. proc. civ., „(1) Orice cerere de evicţiune, totală sau parţială, privind imobilul adjudecat este stinsă, dacă imobilul adjudecat era înscris în cartea funciară şi dacă, de la data înregistrării cererii de înscriere formulate de dobânditorul anterior al dreptului înscris în folosul terţului adjudecatar, au trecut cel puţin 3 ani. (2) În cazul imobilelor înscrise pentru prima dată în cartea funciară, în temeiul actului de adjudecare, cererea de evicţiune se va prescrie în termen de 3 ani de la data înscrierii actului de adjudecare în cartea funciară. Această prescripţie curge şi împotriva dispăruţilor, minorilor şi persoanelor puse sub interdicţie". În prezent, art. 859 alin. (2) NCPC prevede, la rândul său, că, „în cazul imobilelor înscrise pentru prima dată în cartea funciară, în condiţiile art. 828 alin. (2), cererea de evicţiune se va prescrie în termen de 3 ani de la data înscrierii actului de adjudecare în

formitate cu care, în cazul vânzării la licitație publică a unui imobil supus urmăririi silite, acel bun nu va mai fi revendicat de către cel care pretinde a fi proprietar, dacă au trecut 3 ani de la data înscrierii actului de adjudecare în cartea funciară; a doua era dată de art. 498 fostul C. civ., care reglementa avulsiunea, text ce prevedea un termen de 1 an pentru revendicarea porțiunii de pământ smulse prin forța apelor din terenul unui proprietar şi alipite la terenul ce aparține altui proprietar.

Subliniem încă o dată că era vorba, ca şi în sistemul noului Cod civil, despre *imprescriptibilitatea* sub aspect *extinctiv* a acțiunii în revendicare, în sensul că însuşi dreptul material la acțiune este imprescriptibil, ceea ce nu excludea posibilitatea paralizării ei prin invocarea de către posesorul actual a dobândirii dreptului de proprietate asupra bunului în discuție prin uzucapiune (prescripție achizitivă). În sprijinul acestei soluții, în literatura noastră juridică de specialitate au fost aduse, la acea vreme, şi alte argumente. Bunăoară, s-a observat că sintagma „acțiunile reale şi personale" din art. 1890 fostul C. civ. avea în vedere *drepturile reale şi personale* susceptibile de a se stinge prin neexercitarea lor în timpul prevăzut de lege, respectiv 30 de ani; dimpotrivă, am arătat că o caracteristică esențială a dreptului de proprietate este aceea *de a nu se stinge prin neuz*, ceea ce înseamnă că el este imprescriptibil, la fel ca şi acțiunea menită să îl apere[1]. De asemenea, s-a arătat că, dacă s-ar admite ideea prescriptibilității acțiunii în revendicare, s-ar ajunge la situația ca uzurpatorul, pârât într-o asemenea acțiune, să continue a poseda bunul nestingherit, chiar dacă nu este în măsură să invoce dobândirea lui prin uzucapiune, când nu întruneşte condițiile impuse de lege pentru a uzucapa[2]. Aceeaşi idee a imprescriptibilității acțiunii în revendicare se considera a fi fost subînțeleasă atât de dispozițiile art. 6 alin. (2) din Legea nr. 213/1998, potrivit cu care bunurile preluate de stat fără titlu valabil, inclusiv cele obținute prin vicierea consimțământului, *pot fi revendicate de foştii proprietari sau de succesorii acestora* dacă nu fac obiectul unor legi speciale de reparație, cât şi de prevederile art. 2 alin. (2) din Legea nr. 10/2001 (în prezent abrogat), ce dispuneau că persoanele ale căror imobile au fost preluate fără titlu valabil *îşi păstrează calitatea de proprietari* avută la data preluării lor de către stat[3].

**352.** Soluția prescriptibilității acțiunii în revendicare susținută de o parte a doctrinei noastre de drept civil se socotea a fi întemeiată, în principiu, pe dispozițiile art. 1890 fostul C. civ., potrivit cărora *toate acțiunile*, atât reale, cât şi personale, nedeclarate de lege ca imprescriptibile şi pentru care nu există un termen special de prescripție stabilit prin norme specifice *se vor prescrie în 30 de ani*. Pornindu-se de la aceste prevederi, s-a spus că, în lipsa unui text de lege expres, caracterul perpetuu al dreptului de proprietate nu este suficient pentru a justifica imprescriptibilitatea acțiunii în revendicare, deoarece consecvența ar impune ca acțiunea în revendicare să nu poată fi paralizată prin invocarea uzucapiunii, însă legiuitorul nu

cartea funciară. Această prescripție curge şi împotriva minorilor şi persoanelor puse sub interdicție judecătorească".

[1] A se vedea M. Nicolae, *Prescripția extinctivă*, Ed. Rosetti, Bucureşti, 2004, p. 384.

[2] A se vedea M. Nicolae, *loc. cit.*, p. 383; O. Ungureanu, C. Munteanu, *op. cit.* (2005), p. 279.

[3] În acelaşi sens, a se vedea E. Chelaru, *op. cit.*, p. 220.

s-a oprit la această soluție[1]. Răspunsul nostru la acest argument a fost simplu: nu, legiuitorul nu s-a oprit la această soluție; dimpotrivă, el a reglementat posibilitatea dobândirii dreptului de proprietate ca efect al posesiei bunului prelungite în timp prin uzucapiune. Într-o asemenea ipoteză, va opera *prescripția achizitivă*; proprietatea este prescriptibilă *achizitiv*[2].

Pe de altă parte, s-a afirmat că, din moment ce dispozițiile art. 1890 fostul C. civ. nu făceau nicio distincție între acțiunile reale, declarându-le, ca principiu, prescriptibile în termen de 30 de ani, nici interpretul nu trebuia să distingă; este adevărat că s-ar putea reproşa legiuitorului caracterul neştiințific al soluției la care s-a oprit *prin includerea în aceeaşi categorie a tuturor acțiunilor reale*, deci şi a acțiunii în revendicare, ignorând astfel caracterul perpetuu al dreptului de proprietate, care ar fi trebuit să îl conducă la a recunoaşte *in terminis* imprescriptibilitatea acțiunii în revendicare, dar aceasta a fost voința sa, voință peste care interpretul nu poate trece[3]. Numai că ni se părea că „voința legiuitorului" a avut în vedere, aşa după cum arătam mai sus, acțiunile privitoare la drepturile rele şi personale ce se pot stinge, ceea ce nu este şi cazul dreptului de proprietate, care nu se poate stinge prin neuz.

În sfârşit, consideram că dispozițiile din art. 6 alin. (2) din Legea nr. 213/1998 şi cele din art. 2 alin. (2) din Legea nr. 10/2001, amintite mai sus, nu erau de natură a întări ideea prescriptibilității acțiunii în revendicare imobiliară, constituind o adevărată *repunere în termenul de prescripție de 30 de ani* pentru proprietarii ce ar fi pierdut acest termen[4]. Nouă aceste dispoziții nu ni s-au părut a fi inutile; ele pleacă tocmai de la a recunoaşte implicit caracterul imprescriptibil al acțiunii în revendicare. Aşadar, la acea vreme, argumentele tezei prescriptibilității acțiunii în revendicare nu ne-au convins; am continuat a susține, alături de alți autori în materie, că acțiunea în revendicare imobiliară este imprescriptibilă extinctiv[5].

Am arătat însă că, în prezent, față de dispoziția cuprinsă în art. 563 alin. (2) NCC, potrivit cu care *dreptul la acțiunea în revendicare este imprescriptibil*, cu excepția cazurilor în care prin lege se dispune altfel, această *controversă este închisă*.

---

[1] A se vedea G. Boroi, *Drept civil. Partea generală. Persoanele*, Ed. All Beck, Bucureşti, 2001, p. 266.

[2] A se vedea C. Bîrsan, *op. cit.* (2008), p. 209.

[3] A se vedea E. Chelaru, *op. cit.*, p. 220.

[4] *Idem*, p. 221.

[5] Este de reținut că, în Hotărârea sa din 1 decembrie 2005, pronunțată în cauza *Păduraru c. României*, nepublicată, www.echr.coe.int, cauză ce avea ca obiect imposibilitatea pentru reclamant de a obține restituirea bunului său trecut ilegal în proprietatea statului, restituire dispusă printr-o hotărâre judecătorească internă definitivă şi irevocabilă, pronunțată în acțiunea sa în revendicare îndreptată împotriva statului, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a reținut că „doctrina şi jurisprudența (română – n.n., C.B.) definesc acțiunea în revendicare, ce nu este reglementată de norme legale, ca acțiunea prin care proprietarul unui bun individual determinat, care a pierdut posesia acestora în favoarea unui terț, cere să i se recunoască dreptul său de proprietate asupra bunului şi să obțină restituirea lui de la neproprietar. Revendicarea, ca acțiune petitorie *imprescriptibilă* (s.n., C.B.), urmăreşte a stabili în mod direct existența dreptului de proprietate al reclamantului (...)"; a se vedea § 39 din hotărâre; desigur, argumentul calificării de către instanța europeană a imprescriptibilității acțiunii în revendicare în dreptul nostru civil este departe de a fi decisiv.

**353. Proba dreptului de proprietate în cadrul acțiunii în revendicare imobiliară.** Mai întâi, trebuie să remarcăm faptul că regula potrivit cu care cel care face o propunere, adică cel care pretinde ceva înaintea judecății – în fața instanței –, trebuie să o dovedească era şi este aplicabilă şi în materia dovedirii dreptului de proprietate în cadrul unei acțiuni în revendicare. Reclamantul este cel care trebuie să facă dovada pozitivă, în sensul că el este titularul dreptului de proprietate asupra bunului revendicat[1]: *actori incumbit probatio.* Astfel, într-o decizie de speță adoptată în sistemul fostului Cod civil, dar care îşi păstrează actualitatea, instanța supremă a stabilit cu valoare de principiu că într-o acțiune prin care se cere „retrocedarea imobilului" şi „restabilirea situației anterioare" existente în cartea funciară în favoarea fostului proprietar, ce semnifică o acțiune în revendicare, *este necesar, în primul rând, ca reclamantul să facă dovada dreptului său de proprietate*[2].

Pârâtul posesor are o situație pur pasivă, de aşteptare, în favoarea lui operând o prezumție de proprietate dedusă din simplul fapt al posesiei. El este, după cum s-a spus, un *beatus possidens*[3]. Această susținere se verifică numai la începutul procesului; pe măsură ce reclamantul va produce anumite dovezi privitoare la pretinsa existență a dreptului său de proprietate, pârâtul va trebui să iasă din pasivitate şi, eventual, să combată, prin probe pertinente, susținerile reclamantului.

În ceea ce priveşte proba propriu-zisă a proprietății imobiliare, se considera că ea întâmpina – sub regimul fostului Cod civil – şi întâmpină – şi sub regimul noului Cod civil – în dreptul nostru serioase dificultăți. Aceste dificultăți provin din următoarele motive:

– în foarte multe cazuri, mai ales în trecut, nu s-au redactat înscrisuri doveditoare ale transmisiunii dreptului de proprietate;

– în multe cazuri, înscrisurile întocmite nu erau însoțite de planuri topografice precise pentru delimitarea bunului imobil dobândit; din acest punct de vedere însă, alta va fi situația după ce se va realiza întocmirea cadastrului României, ca sistem unitar şi obligatoriu de evidență tehnică, economică şi juridică a bunurilor imobile de pe întreg teritoriul țării [art. 1 alin. (1) din Legea nr. 7/1996 a cadastrului şi publicității imobiliare]; dar chiar şi după realizarea cadastrului general, pentru stabilirea exactă a situației unui imobil, art. 914 NCC permite proprietarului înscris în cartea funciară să ceară *oricând* modificarea mențiunilor din cartea funciară privitoare la descrierea, destinația sau *suprafața* acestuia, în condițiile legii; or, modificarea înscrierii suprafeței imobilului se poate concretiza lesne într-o acțiune în revendicare privitoare la o anumită suprafață a acelui imobil;

---

[1] A se vedea Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 1287 din 24 iulie 1971, cu notă de T. PETRESCU, în R.R.D. nr. 7/1972, p. 114.

[2] A se vedea C.S.J., s. civ., dec. nr. 2359/2000, în P.R. nr. 4/2001, p. 44-45.

[3] Astfel, în practica judecătorească s-a decis, pe drept cuvânt, că în cadrul acțiunii în revendicare „reclamantul are obligația să dovedească existența dreptului său de proprietate pe care îl pretinde. În lipsa acestei dovezi, pârâtul nu poate fi obligat să îşi dovedească el titlul său de proprietate, deoarece legea ocroteşte posesia, independent de vreo dovadă a dreptului ce pretinde a se manifesta prin ea. Prin urmare, atât timp cât reclamantul nu face dovada dreptului de proprietate, acțiunea în revendicare trebuie să fie respinsă (art. 1169 C. civ.)" (Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 397 din 9 martie 1971, în I.G. MIHUȚĂ, *Repertoriu de practică judiciară în materie civilă a Tribunalului Suprem şi a altor instanțe judecătoreşti pe anii 1969-1975*, Ed. Ştiințifică, Bucureşti, 1976, p. 95).

– insuficiența probatorie a titlurilor prin care se încearcă a se face dovada proprietății. Într-adevăr, în sistemul legislației noastre, înscrisul translativ de proprietate nu poate să facă dovada deplină şi inatacabilă a dreptului de proprietate decât dacă emană de la adevăratul proprietar. Or, pentru ca o persoană să poată fi considerată că este adevărat proprietar, trebuie ca şi ea să fi dobândit bunul de la un adevărat proprietar şi aşa mai departe, pe scara tuturor transmițătorilor succesivi. Ar trebui, aşadar, ca înscrisul prezentat să fie completat cu dovezi că toți autorii care anterior au înstrăinat lucrul au fost ei înşişi adevărați proprietari, numai astfel ultimul act de dobândire putând fi considerat pe deplin valabil. Numai că o astfel de probă este imposibil de făcut; ea este, cum s-a spus, o adevărată *probatio diabolica*.

O altă insuficiență a probei cu înscrisuri ar putea decurge, în sistemul legislației noastre, dintr-o anumită interpretare dată principiului relativității actelor juridice. Este cunoscut că actele produc efecte numai între părțile care le-au încheiat, aceste acte nefiind opozabile terților: *res inter alios acta aliis neque nocere, neque prodesse potest*. Dacă reclamantul, care se pretinde proprietar, va prezenta pârâtului posesor un înscris constatator al actului translativ de proprietate privind bunul revendicat, pârâtul ar putea să îi răspundă că acel act nu îi este opozabil, fiind un *res inter alios acta*.

Această insuficiență a probei prin înscrisuri nu a fost înlăturată nici prin Legea nr. 7/1996, care dispunea că înscrierile în registrul de publicitate imobiliară aveau ca efect numai a face actul de transmitere ori de constituire a unui drept real opozabil terților. Abia art. 885 NCC dispune că înscrierea în cartea funciară produce efecte constitutive ori translative şi între părțile actului juridic supus acestei operațiuni juridice, înscrierea nemaifiind făcută *numai* pentru a face transmiterea ori dobândirea drepturilor reale opozabilă terților.

*Singurele cazuri în care se poate vorbi de o probă certă sunt acelea în care se face dovada că dreptul de proprietate a fost dobândit prin uzucapiune ori prin ocupațiune*[1].

Față de inconvenientele arătate în materia probei, sub regimul fostului Cod civil practica judecătorească a ajuns să concretizeze câteva principii care se aplică în soluționarea cazurilor de speță, pornind de la existența mai multor situații, principii pe care înțelegem a le evoca în cele ce urmează.

În ce măsură îşi găsesc ele aplicarea în sistemul noului Cod civil, vom arăta ulterior.

**354. Prima situație este aceea în care ambele părți, atât reclamantul, cât şi pârâtul, au titluri scrise privind dreptul de proprietate asupra bunului revendicat.** În acest caz, se distinge după cum titlurile provin de la acelaşi autor sau provin de la autori deosebiți.

---

[1] A se vedea Trib. Bucureşti, s. a V-a civ., dec. nr. 1462/R din 5 octombrie 2007, în A.C. Bodea, *Dreptul de proprietate III. Mijloace de apărare. Practică judiciară*, Ed. Hamangiu, Bucureşti, 2010, p. 254 şi urm.

a) *Dacă ambele titluri provin de la acelaşi autor*[1] – de exemplu, şi reclamantul şi pârâtul au cumpărat bunul de la acelaşi vânzător –, urmează a se distinge după cum părțile au îndeplinit sau nu formalitățile de publicitate imobiliară.

*Dacă niciuna dintre părți nu a înscris titlul său*, din confruntarea celor două titluri *mai puternic va fi acela care are data cea mai veche.*

*Dacă s-a efectuat înscrierea*, va avea câştig de cauză *partea care a înscris mai întâi*, potrivit principiului *qui prior tempore, potior iure*; aceasta, chiar dacă actul înscris mai întâi fusese încheiat ulterior celuilalt act.

În toate cazurile, nu se mai consideră necesar ca proba să se facă din autor în autor, spre a se dovedi valabilitatea dobândirii dreptului de proprietate.

b) *Dacă titlurile provin de la autori deosebiți*[2], problema este mai complicată. Mai multe soluții au fost propuse:

– *o primă soluție* propune ca, în această situație, *să se dea preferință posesorului*, conform regulii *in pari causa, melior est causa possidentis*;

– *o altă soluție* propune să se dea preferință *celui care invocă titlul cu data cea mai veche*;

– *ultima soluție*, care pare a fi cea mai rațională, propune *să se compare între ele drepturile autorilor de la care provin cele două titluri: va câştiga acea parte care a dobândit de la autorul al cărui drept este preferabil.* Soluția apare ca fiind o aplicație a principiului *nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse habet.* Astfel, în practica judecătorească s-a statuat că, în situația în care ambele părți – atât reclamantul, cât şi pârâtul – se prevalează de existența unor titluri de proprietate asupra bunului revendicat ce provin de la autori diferiți, instanța învestită cu soluționarea acțiunii trebuie să procedeze la compararea acestora, *urmând a da câştig de cauză părții al cărei titlu este mai bine caracterizat şi al cărei drept este preferabil*[3]. Sarcina probei că autorul său a avut un drept preferabil revine reclamantului.

**355. A doua ipoteză este aceea în care numai o parte are titlu privind proprietatea bunului revendicat** şi atunci se distinge după cum:

a) *pârâtul este cel care are titlu.* În acest caz, acțiunea reclamantului va fi respinsă;

b) *reclamantul este cel care are titlul.* În acest caz, reclamantul câştigă, cu două condiții: *titlul să emane de la un terț*, şi nu de la reclamant însuşi; *data titlului să fie anterioară posesiei pârâtului.*

---

[1] A se vedea C.A. Oradea, s. civ. mixtă, dec. nr. 381/R din 11 martie 2008, în G. FLORESCU, *Acțiunea în revendicare (2). Practică judiciară*, Ed. Hamangiu, Bucureşti, 2011, p. 14 şi urm.

[2] Pentru o asemenea situație, în contextul aplicării normelor privitoare la restituirea unor imobile preluate fără temei de stat, a se vedea, spre exemplu, C.A. Bucureşti, s. a IV-a civ., dec. nr. 22 din 14 ianuarie 2003, în P.R. nr. 4/2003, p. 129-132.

[3] A se vedea C.A. Craiova, s. civ., dec. nr. 449 din 22 martie 2007, în B.C.A. nr. 2/2007, p. 7; în acelaşi sens, a se vedea C.A. Braşov, dec. civ. nr. 1109/R din 2 octombrie 2003, în C.P.J.C. 2003-2004, Ed. All Beck, Bucureşti, 2005, p. 22-23; în acelaşi sens, C.A. Ploieşti, s. civ., min. şi fam., dec. nr. 685 din 25 iunie 2008, în G. FLORESCU, *op. cit.*, p. 25 şi urm.

**356. A treia ipoteză este aceea în care niciuna dintre părțile în conflict nu are titlu şi nici nu poate invoca dobândirea bunului prin uzucapiune sau ocupațiune**[1]. Într-o asemenea situație, s-ar putea ajunge la soluția ca acțiunea reclamantului să fie respinsă *de plano*, dându-se câştig de cauză posesorului, pe baza principiului *in pari causa, melior est causa possidentis.*

Cu toate acestea, în practica judecătorească pare a se contura soluția ca acțiunea să nu fie respinsă *de plano*, mai înainte de a se fi comparat cele două posesii în conflict: cea a reclamantului şi cea a pârâtului. Ar urma să câştige *cel care va invoca o posesie mai caracterizată.* Astfel, va câştiga cel care invocă o posesie mai îndelungată, o posesie de bună-credință, o posesie neviciată etc.

**357.** În toate cele trei ipoteze la care ne-am referit până aici s-a pus problema existenței sau a inexistenței unui titlu – *a unui înscris* – ca mijloc de probă. Câteva precizări sunt necesare.

*Ce trebuie înțeles prin titlu în această materie*?

În practica judecătorească s-a arătat că prin titlu trebuie să înțelegem aici *nu numai titlurile translative de proprietate, dar şi cele declarative*, cum ar fi o hotărâre judecătorească, o tranzacție etc.

S-a pus întrebarea dacă invocarea de către o parte a unui titlu provenit de la o altă persoană decât cea cu care se află în conflict nu reprezintă o abatere de la principiul relativității actelor juridice instituit prin art. 973 fostul C. civ.?

Răspunsul este negativ. Într-adevăr, atunci *când o parte opune adversarului său un titlu de proprietate, ea nu invocă, în realitate, caracterul absolut al titlului* – titlul nici nu are acest caracter –, *ci invocă*, în ultimă analiză, *o prezumție de proprietate în favoarea sa, decurgând din faptul existenței titlului.*

Aşa fiind, titlul invocat în sprijinul unei acțiuni în revendicare nu trebuie să fie neapărat un titlu translativ, ci poate fi şi un titlu declarativ, cum ar fi o hotărâre judecătorească, pentru că orice titlu, cu excepția dobândirii dreptului de proprietate prin uzucapiune sau prin ocupațiune, *nu face dovada absolută a dreptului de proprietate*, ci creează numai o prezumție simplă de existență a acestui drept în patrimoniul celui care îl invocă şi îl dovedeşte. Această prezumție poate fi răsturnată prin proba contrară[2].

---

[1] Cele trei ipoteze au fost sintetizate clar şi precis în literatura noastră juridică astfel: titlu contra titlu, titlu contra posesie, respectiv posesie contra posesie; a se vedea O. Ungureanu, C. Munteanu, *op. cit.* (2005), p. 273.

[2] Curtea Europeană a Drepturilor Omului a decis că admiterea unei acțiuni în revendicare de către instanțele naționale în care reclamantul şi-a dovedit dreptul său de proprietate asupra terenului în litigiu printr-un contract de schimb de terenuri încheiat cu statul, proprietar legal al bunului la data efectuării schimbului, prin înlăturarea apărărilor pârâților, reclamanți în procedura deschisă în fața instanței europene, apărări ce au constat în invocarea unor hotărâri judecătoreşti interne obținute în cadrul unor acțiuni în constatare îndreptate împotriva statului român la care reclamantul nu a fost parte, socotite inopozabile acestuia, nu reprezintă o încălcare a dreptului de proprietate garantat de art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenția europeană a drepturilor omului; Curtea a considerat că, prin constatarea inopozabilității hotărârilor judecătoreşti invocate de pârâți în acțiunea internă, instanțele naționale nu au făcut decât să decidă asupra unor pretenții contradictorii ale părților asupra bunului revendicat; în definitiv, a spus jurisdicția europeană, prin constatarea inopozabilității acelor hotărâri, instanțele naționale nu au făcut decât să deducă toate consecințele decurgând din

Precizăm că prin titlu, de regulă, trebuie înțeles înscrisul doveditor al *temeiului juridic* de dobândire a dreptului de proprietate: legea, convenția de orice fel cu un astfel de obiect etc.

**358.** Practica judecătorească de aplicare a dispozițiilor Legii nr. 18/1991, republicată, privitoare la procedura reconstituirii sau a constituirii dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole a adus unele precizări care interesează direct proba dreptului de proprietate în cadrul unei acțiuni în revendicare.

Această procedură se desfăşoară pe anumite etape, concretizate în acte de natură diversă, şi este finalizată prin emiterea titlului de proprietate de către comisia județeană de aplicare a legii. Până la emiterea acestui *titlu* în condițiile art. 116 din lege, comisiile de aplicare a legii *eliberează adeverințe provizorii de proprietate*. S-a pus problema de a se şti dacă aceste adeverințe provizorii, care nu reprezintă *încă* titlul de proprietate asupra terenului solicitat, pot fi invocate ca titlu, în sens larg, în cadrul unei acțiuni în revendicare.

Într-o opinie, s-a considerat că aceste acte administrative nu pot servi ca titlu într-o acțiune în revendicare, pentru că ele sunt acte provizorii supuse revocării.

Ca urmare, numai *un titlu valabil eliberat* în condițiile Legii nr. 18/1991 poate fi invocat ca temei al dobândirii dreptului de proprietate asupra terenului în discuție[1].

Instanța supremă a decis că, în cazul terenurilor pentru care s-a făcut reconstituirea dreptului de proprietate după procedura instituită prin legile speciale – Legea nr. 18/1991, Legea nr. 169/1997 şi Legea nr. 1/2000 –, reclamantul poate să redobândească posesia numai pentru suprafețele de teren atribuite în cadrul procedurii de reconstituire, iar dovada dreptului de proprietate pentru terenul care face obiectul revendicării se face cu titlul de proprietate emis în condițiile art. 116 din Legea nr. 18/1991. Adeverința de proprietate, care atestă doar faptul reconstituirii, fără stabilirea amplasamentului terenului atribuit, nu constituie titlu de proprietate care să poată fi examinat în cadrul soluționării acțiunii în revendicare[2].

Într-o altă opinie pe care, alături de alți autori, am susținut-o şi noi[3], se arată că adeverințele de proprietate înlocuiesc provizoriu titlurile de proprietate, astfel încât, până la emiterea acestora, ele au aceeaşi forță juridică. *Aceste adeverințe, unite cu ceea ce cuprinde procesul-verbal de punere în posesie a terenului care a făcut obiectul constituirii sau al reconstituirii dreptului de proprietate, în condițiile Legii*

---

împrejurarea că reclamanții nu au înțeles să îl acționeze şi pe deținătorul terenului în cererile îndreptate împotriva statului; a se vedea C.E.D.O., Hotărârea din 8 iulie 2008, cauza *Crețu şi alții c. României*, nepublicată, www.echr.coe.int.

[1] A se vedea C. Turianu, *Discuții în legătură cu forța juridică a adeverințelor de proprietate (II)*, în Dreptul nr. 8/1993, p. 42-45; P. Perju, *Discuții asupra unor probleme controversate de drept procesual civil şi de drept civil*, în Dreptul nr. 10-11/1995, p. 56; a se vedea şi C.S.J., s. civ., dec. nr. 398/1994, în Dreptul nr. 12/1994, p. 66; în acelaşi sens, C.A. Timişoara, dec. civ. nr. 1264/1965, în Dreptul nr. 6/1996, p. 112.

[2] A se vedea I.C.C.J., s. civ. şi de propr. int., dec. nr. 165/2005, în Dreptul nr. 10/2005, p. 218.

[3] A se vedea E. Chelaru, *op. cit.*, p. 283. A se vedea Gh. Dobrican, *Valoarea juridică a adeverințelor de proprietate eliberate de comisiile pentru aplicarea Legii nr. 18/1991*, în Dreptul nr. 7/1994, p. 34-35; V. Pătulea, *Nota II la decizia Tribunalului județean Sibiu nr. 186/1995*, în Dreptul nr. 7/1995, p. 74-75.

*nr. 18/1991, sunt de natură să facă dovada dreptului de proprietate în cadrul unei acțiuni în revendicare.*

De altfel, fostul art. 60 din Legea nr. 18/1991, republicată, *dădea dreptul persoanelor cărora li s-a eliberat titlul de proprietate asupra unui teren sau li s-a recunoscut un asemenea drept*, potrivit legii, recunoaştere care nu are a fi făcută altfel decât prin eliberarea adeverințelor provizorii, *să folosească numai calea acțiunilor de drept comun petitorii* sau, după caz, *posesorii, în special acțiunea în revendicare*, şi *nu* procedura contestației administrative la comisia județeană de aplicare a legii, împotriva măsurilor stabilite de comisia locală.

Este adevărat că acest text a fost abrogat expres prin Legea nr. 247/2005, dar nu înseamnă imposibilitatea pentru persoanele la care el făcea referire de a formula acțiuni în revendicare, deoarece ar însemna astfel să li se nege dreptul de acces în justiție, garantat de art. 6 parag. 1 din Convenția europeană a drepturilor omului; aceasta, pe de o parte. Pe de altă parte, art. 2 alin. (2) din Legea nr. 1/2000 dispune că drepturile dobândite cu respectarea prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991, pentru care au fost eliberate adeverințe de proprietate, proces-verbal de punere în posesie sau titlu de proprietate, rămân valabile fără nicio altă confirmare. Aşadar, este limpede că textul pune pe acelaşi plan atât *adeverința de proprietate*, cât şi *titlul de proprietate*, eliberate în condițiile legii[1].

O persoană căreia i s-a eliberat titlul de proprietate după procedura stabilită de Legea nr. 18/1991 cu privire la o anumită suprafață de teren nu poate pretinde, *pe calea unei acțiuni în revendicare*, o suprafață mai mare, chiar dacă ar face dovada că, anterior cooperativizării, a avut în proprietate o asemenea suprafață. Aceasta, deoarece, urmare a cooperativizării, dreptul său de proprietate sau al autorului căruia îi succede s-a stins prin actul cooperativizării. Principiul perpetuității dreptului de proprietate i-a permis să redobândească un drept în condițiile Legii nr. 18/1991, în limitele stabilite de dispozițiile acesteia, a căror aplicare a trebuit să ia în considerare şi interesele altor persoane, pentru a se găsi cele mai adecvate soluții pentru toți cei interesați.

Dacă persoanele cărora li s-a stabilit dreptul de proprietate în condițiile Legii nr. 18/1991 se consideră nedreptățite, ele au deschise doar căile de atac prevăzute de această lege[2].

În situațiile în care comisiile județene de aplicare a Legii nr. 18/1991 au emis titluri de proprietate unor persoane diferite asupra aceluiaşi teren, cu privire la întreaga lui suprafață sau numai cu privire la o parte din aceasta, persoana interesată va putea ca, în temeiul art. III din Legea nr. 169/1997 şi al art. 63 din Legea nr. 18/1991, să ceară pronunțarea *nulității absolute*, totală sau parțială, după caz, a titlului eliberat unei terțe persoane. S-a arătat că, într-o astfel de împrejurare, este posibilă intentarea unei *acțiuni în revendicare*, iar instanța astfel învestită, *prin compararea titlurilor, va verifica în ce măsură*, la eliberarea lor, *au fost respectate dispozițiile legale privitoare la constituirea sau reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenului în litigiu* şi să dea câştig de cauză celui al cărui titlu îndeplineşte condițiile legii[3].

---

[1] A se vedea E. Chelaru, *op. cit.*, p. 224.

[2] A se vedea C.S.J., s. civ., dec. nr. 467/1993, în Dreptul nr. 7/1994, p. 92.

[3] A se vedea E. Chelaru, *op. cit.*, p. 224.

**359. Proba dreptului de proprietate în acțiunea în revendicare imobiliară după intrarea în vigoare a noului Cod civil.** S-a schimbat regimul probei dreptului de proprietate într-o acțiune în revendicare *după* intrarea în vigoare a noului Cod civil la 1 octombrie 2011? Răspunsul la această întrebare este, în bună măsură, afirmativ. Astfel, trebuie reținut că, potrivit art. 565 NCC, în cazul imobilelor înscrise în cartea funciară, *dovada dreptului de proprietate se va face cu extrasul de carte funciară*. Soluția se justifică prin prisma dispozițiilor art. 885 din același cod, prin care, așa după cum am mai precizat anterior în mai multe rânduri, a fost instituit efectul translativ ori constitutiv de drepturi al înscrierilor în cartea funciară; dreptul de proprietate se transmite ori se constituie, atât între părți, cât și față de terți, numai prin efectuarea înscrierii în cartea funciară a actului de dobândire ori de constituire a dreptului, act încheiat în formă autentică.

De asemenea, art. 900 NCC dispune că, dacă în cartea funciară a fost înscris un drept real în folosul unei persoane – ne interesează aici dreptul de proprietate –, *se prezumă că dreptul există în folosul acesteia*, după cum, dacă dreptul de proprietate a fost radiat din registrul de publicitate imobiliară, *se prezumă că acel drept nu există*. Dovada contrară se poate face însă numai în cazurile prevăzute de art. 887 NCC, adică pentru situațiile în care dreptul de proprietate se poate dobândi fără înscriere în cartea funciară, anume el a fost dobândit prin *moștenire*, prin *accesiune naturală*, *în urma vânzării silite*, în caz de *expropriere pentru cauză de utilitate publică*, precum și *în orice alte cazuri prevăzute expres de lege* prin care s-ar admite o astfel de dobândire, adică *fără înscrierea ei în cartea funciară*. De asemenea, dovada contrară poate fi făcută și *pe calea acțiunii în rectificare*, acțiune prin care se pretinde că înscrierea făcută în cartea funciară *nu corespunde situației juridice reale*, rectificare ce are a fi făcută în condițiile art. 907 NCC.

Desigur, poziția avantajoasă în care se află reclamantul înscris în cartea funciară în procesul intentat împotriva deținătorului imobilului revendicat este evidentă, dar această situație nu este de natură să îl împiedice pe pârât ori pe un terț să ceară fie *modificarea* drepturilor reale asupra imobilelor înscrise în cartea funciară în condițiile prevăzute de art. 886 NCC, modificare ce se poate face potrivit regulilor stabilite pentru dobândirea ori stingerea drepturilor reale, dacă prin lege nu s-a dispus altfel, fie să solicite efectuarea operațiunii tehnice *de modificare a descrierii imobilului*, prevăzută de art. 914 NCC; aceasta, pe de o parte; pe de altă parte, în privința *aplicării în timp* a tuturor acestor noi dispoziții legale, potrivit art. 56 din Legea nr. 71/2011 privind punerea în aplicarea a noului Cod civil, dispozițiile art. 565 privitoare la proba dreptului de proprietate asupra imobilelor înscrise în cartea funciară, ale art. 885 referitoare la dobândirea și stingerea drepturilor reale imobiliare și ale art. 886 privitoare la modificarea acestor drepturi se aplică *numai* după finalizarea lucrărilor de cadastru pentru fiecare unitate administrativ-teritorială și deschiderea, la cerere sau din oficiu, a cărților funciare pentru imobilele respective, în conformitate cu prevederile Legii cadastrului și a publicității imobiliare, republicată, cu modificările ulterioare. Până la data prevăzută de text, înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate și a altor drepturi reale, pe baza actelor prin care s-au transmis, constituit ori modificat, în mod valabil, asemenea drepturi, se face numai în scopul de a le face opozabile terților.

Așa fiind, aceasta înseamnă că, pentru imobilele neînscrise în cartea funciară, în orice acțiune în revendicare imobiliară urmează a fi aplicate regulile privitoare la

proba dreptului de proprietate stabilite de practica judecătorească şi de literatura de specialitate în sistemul fostului Cod civil român, pe care le-am expus mai sus.

## §3. Acţiunea în revendicare mobiliară

**360. Când va putea fi admisă acţiunea în revendicare mobiliară.** În sistemul fostului Cod civil român, acţiunea în revendicare a bunurilor mobile se deosebea radical de acţiunea în revendicare a bunurilor imobile. În anumite condiţii, prevăzute de fostul art. 1909 alin. (1) C. civ., se considera că se crea în favoarea posesorului bunului mobil o prezumţie absolută – *iuris et de iure* – de proprietate.

Modul în care era reglementată dovada proprietăţii în materia bunurilor mobile făcea ca, practic, revendicarea acestora de către cel care se pretinde proprietar să fi fost aproape cu neputinţă.

Regula pe care o formula art. 1909 C. civ. era aceea că, *în materia bunurilor mobile, posesiunea de bună-credinţă valorează titlu de proprietate.* Aceasta însemna că, în faţa unei astfel de posesiuni, cel care se pretindea proprietar şi invoca chiar unele probe în acest sens urma să se încline.

Termenii în care art. 1909 fostul C. civ. exprima regula menţionată nu erau, desigur, în afara oricăror obiecţii. După cum se exprima acest articol în alineatul prim, „lucrurile mişcătoare se prescriu prin faptul posesiunii lor, fără să fie trebuinţă de vreo curgere de timp".

Textul era, în mod evident, contradictoriu: pe de o parte, vorbea de dobândirea proprietăţii prin prescripţie a bunului posedat – prescripţie a cărei esenţă este scurgerea timpului –, iar, pe de altă parte, se arăta că această prescripţie se realiza fără nicio curgere de timp.

În realitate, se considera că art. 1909 alin. (1) fostul C. civ. conferea posesiei de bună-credinţă a bunurilor mobile o forţă probantă cu totul specială, simplul fapt al unei astfel de posesii exercitate în condiţiile prevăzute de text şi întrunind calităţile specifice aplicării lui echivala cu existenţa unui titlu de proprietate asupra acelui bun dobândit cu bună-credinţă *de la o altă persoană* decât adevăratul proprietar.

În schimb, se aprecia, atât în literatura de specialitate[1], cât şi în jurisprudenţă, că în sistemul fostului Cod civil se putea intenta cu posibil succes acţiunea în revendicare mobiliară împotriva fostului dobânditor de rea-credinţă al bunului, deci a celui ce ştia că nu dobândeşte de la adevăratul proprietar, împotriva celui ce a găsit bunul ori l-a furat.

Noul Cod civil român nu schimbă, practic, regimul juridic al revendicării mobiliare; dispoziţiile acestuia plasează însă dobândirea proprietăţii bunurilor mobile prin posesia de bună-credinţă (art. 937-938) printre modurile de dobândire a dreptului de proprietate privată, astfel că le vom cerceta în capitolul corespunzător al lucrării, consacrat examinării acestor moduri. Evocăm totuşi aici principiul înscris în art. 937 NCC, potrivit căruia cel care, cu bună-credinţă, încheie cu un neproprietar un act translativ de proprietate cu titlu oneros, act ce are ca obiect un bun mobil, *devine proprietarul acelui bun din momentul în care a intrat în posesia lui efectivă.*

Potrivit art. 938 NCC, este de bună-credinţă cel care, la data intrării în posesia efectivă a bunului, *nu cunoştea şi nu trebuia să cunoască*, după împrejurări, *lipsa*

---

[1] A se vedea Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 144/1982, în C.D. 1982, p. 13.

*calității de proprietar a înstrăinătorului.* Aceasta înseamnă că, dacă nu sunt îndeplinite condițiile prevăzute de aceste dispoziții, proprietarul bunului va putea intenta acțiunea în revendicare împotriva pârâtului de rea-credință, deținător al acestuia.

Acțiunea în revendicare mobiliară *este imprescriptibilă extinctiv, afară de cazurile în care prin lege se dispune altfel*, art. 563 nefăcând nicio distincție între acțiunea în revendicare imobiliară şi acțiunea în revendicare mobiliară.

În ipoteza în care bunul mobil a fost furat de la adevăratul proprietar ori acesta l-a pierdut, intrând, în ambele ipoteze, în stăpânirea unui terț de bună-credință care l-a dobândit de la hoț ori de la găsitor, adevăratul proprietar va putea intenta acțiunea în revendicare împotriva terțului de bună-credință într-un termen *prefix, de decădere*, de 3 ani de la data pierderii în aceste condiții a stăpânirii materiale a bunului.

## §4. Efectele acțiunii în revendicare

**361. Efectele acțiunii în revendicare în sistemul fostului Cod civil. Enumerare.** Dacă acțiunea în revendicare era admisă, trei probleme urmau a fi reținute pentru a înțelege efectele acțiunii în revendicare: restituirea lucrului, restituirea fructelor şi acoperirea cheltuielilor făcute de către posesorul pârât cu lucrul pe care trebuie să îl restituie.

**362. Restituirea lucrului.** Ca urmare a admiterii acțiunii în revendicare, posesorul pârât era obligat să restituie lucrul către adevăratul proprietar[1].

[1] Este de reținut că, începând cu Hotărârea sa din 21 iulie 2005, pronunțată în cauza *Străin c. României* (nepublicată, www.echr.coe.int), într-un mare număr de cauze, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a sancționat statul român pentru încălcarea dispozițiilor art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenție, care garantează protecția dreptului de proprietate, prin aceea că instanțele române au admis acțiuni în revendicare împotriva statului în ipoteza constatării preluării lor fără temei legal în stăpânirea acestuia, dar nu au dispus şi restituirea bunului, deoarece, între timp, uneori chiar după introducerea acțiunii în revendicare de către reclamanți, acesta fusese înstrăinat către un terț. Astfel, în cauza *Păduraru c. României* (Hotărârea din 1 decembrie 2005, nepublicată, www.echr.coe.int), Curtea a constatat că, urmare a intentării unei acțiuni în revendicare împotriva statului de către reclamant, instanța națională a constatat ilegalitatea naționalizării bunului şi a obligat statul la restituirea acestuia; or, 6 zile după data acestei hotărâri, statul a vândut bunul celui care îl deținea în calitate de chiriaş. Curtea a considerat că, aşa fiind, în speță nu este vorba despre o simplă vânzare a bunului altuia, ci de *o vânzare ce a intervenit prin nesocotirea flagrantă a unei decizii judiciare pronunțate în favoarea reclamantului* (§ 68 din hotărâre – s.n., C.B.). De asemenea, ea a reținut că reclamantul nu mai are la dispoziție nicio posibilitate juridică spre a obține restituirea în natură a imobilului, aşa cum s-a dispus prin hotărârea judecătorească internă definitivă şi irevocabilă (§§ 67-71), el fiind astfel privat ilegal de bunul său, contrar prevederilor art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenție (§§ 110-113); totuşi, este de observat că, prin luarea în considerare şi prin *aplicarea directă a jurisprudenței europene*, o curte de apel a decis în mod judicios că principalul efect al acțiunii în revendicare îl constituie readucerea bunului în natură şi liber de orice sarcini în patrimoniul proprietarului şi, în ipoteza în care acest lucru a devenit imposibil, ca urmare a exproprierii pentru cauză de utilitate publică sau pentru situația în care bunul a fost înstrăinat, iar validitatea titlului subdobânditorului a fost confirmată prin hotărâre judecătorească irevocabilă, *restituirea se face prin echivalent*; „statul are obligația de a-l dezdăuna pe proprietar printr-o indemnizare valorică acceptabilă, stabilită în echitate, pe bază de probe, prin raportare la valoarea bunului", în asemenea situații, „juris-

Lucrul se restituia liber de orice sarcini cu care ar fi fost grevat prin voința posesorului neproprietar, în virtutea regulii *resoluto iure dantis, resolvitur ius accipientis*. Restituirea se făcea, în principiu, în natură, iar dacă această restituire în natură nu mai era cu putință, fie pentru că lucrul a fost dobândit de un terț de bună-credință, fie pentru că lucrul a pierit dintr-un caz fortuit sau de forță majoră, fie pentru că în timpul posesiei bunul a fost expropriat pentru interes obştesc, obligația de restituire era înlocuită *printr-o restituire prin echivalent, mai exact printr-o obligație de dezdăunare*. Dacă bunul pierit fusese asigurat, posesorul urma să restituie indemnizația de asigurare, iar dacă fusese expropriat, el trebuia să restituie indemnizația de expropriere pe care a primit-o.

**363. Problema restituirii fructelor.** Cât priveşte restituirea fructelor produse de bunul revendicat, *se făcea distincție după cum posesorul pârât a fost de bună sau de rea-credință* în privința dreptului pe care l-a pretins asupra bunului.

*Posesorul de bună-credință*, adică cel care nu a cunoscut viciul titlului său, putea, ca o răsplată a bunei sale credințe, să rețină fructele încasate sau percepute până la data intentării acțiunii în revendicare de către adevăratul proprietar. El trebuia să restituie însă fructele pe care le-a încasat sau perceput, după perioada intentării acțiunii în revendicare, deoarece se considera că buna sa credință a încetat odată cu introducerea acțiunii[1].

*Posesorul de rea-credință* era obligat să restituie toate fructele lucrului, percepute sau nepercepute, ori valoarea lor, dacă le consumase sau neglijase să le perceapă. El avea dreptul să rețină cheltuielile pe care le-a făcut pentru perceperea fructelor, deoarece aceste cheltuieli ar fi trebuit să fie făcute şi de către adevăratul proprietar.

**364. Situația cheltuielilor făcute de posesor cu lucrul pe care îl restituie.** Privitor la acest efect al acțiunii în revendicare, se distingea între trei categorii de cheltuieli: *necesare*, *utile* şi *voluptuare*.

*Cheltuielile necesare* sunt acelea care trebuie făcute neapărat, pentru însăşi conservarea lucrului. Se admitea unanim că posesorul, fie de bună, fie de rea-credință, avea dreptul să ceară de la proprietar restituirea lor integrală, deoarece şi acesta din urmă ar fi trebuit să le facă dacă ar fi fost în posesia lucrului, pentru că numai în acest fel ar fi putut să îl conserve.

*Cheltuielile utile sau ameliorările* sunt acelea care, fără a fi fost necesare, aduc totuşi un folos prin faptul că sporesc valoarea lucrului[2]. În privința lor, posesorul de orice fel avea dreptul numai la o restituire parțială, şi anume în măsura sporului de valoare pe care aceste cheltuieli le-ar fi adus lucrului, socotit la momentul restituirii. Astfel, după cum a decis suprema instanță, fostul deținător al imobilului are dreptul

prudența C.E.D.O. este de imediată şi directă aplicare"; a se vedea C.A. Constanța, s. civ., min. și asig. soc., dec. nr. 520/C din 3 decembrie 2007, în B.C.A. nr. 1/2008, p. 5.

[1] A se vedea I.C.C.J., s. I civ., dec. nr. 1801 din 1 aprilie 2013, www.scj.ro.

[2] În practica judiciară au fost socotite, de exemplu, ca utile cheltuielile făcute cu introducerea gazelor naturale, pentru asigurarea încălzirii unui imobil. A se vedea, în acest sens, Trib. Suprem, col. civ., dec. nr. 1174 din 11 noiembrie 1965, nepublicată; Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 938 din 5 iunie 1967, nepublicată; Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 1794 din 21 decembrie 1968, nepublicată.

să ceară proprietarului, față de care este obligat prin hotărârea judecătorească pronunțată în acțiunea sa în revendicare, *plata lucrărilor de transformare a unei construcții*, deoarece, în caz contrar, s-ar produce o îmbogățire fără just temei[1].

*Cheltuielile voluptuare sau de simplă plăcere* sunt acelea pe care posesorul le-a făcut pentru plăcerea lui personală şi care nu măresc valoarea lucrului. Posesorul nu avea niciun drept de a cere restituirea lor de către adevăratul proprietar care, prin admiterea acțiunii în revendicare, urma să reia stăpânirea bunului, dar putea să le ridice, însă numai dacă prin această operațiune nu s-ar fi produs deteriorarea bunului, pentru că, în situația contrară, el putea fi obligat la plata de despăgubiri către proprietar[2].

**365. Efectele acțiunii în revendicare în sistemul noului Cod civil.** Noul Cod civil reglementează, este adevărat, într-un singur articol, mai precis şi în mod extensiv, practic, aceleaşi trei efecte – *restituirea bunului*, *situația fructelor* şi *restituirea cheltuielilor făcute de pârât* –, în privința restituirii fructelor adăugând un element nou ce constă în recunoaşterea unui *drept de retenție* asupra fructelor sau asupra productelor culese în favoarea pârâtului, în ipoteza în care adevăratul proprietar are a-i restitui acestuia cheltuielile ocazionate de producerea lor.

Desigur că, deşi nemenționat în textul citat, principalul efect al acțiunii în revendicare este *recunoaşterea dreptului de proprietate al reclamantului* asupra bunului revendicat, toate celelalte efecte prevăzute de text reprezentând *consecințele acestei recunoaşteri*.

**366. Restituirea bunului.** Potrivit art. 566 alin. (1) NCC, ca urmare a admiterii acțiunii în revendicare, pârâtul va fi obligat să restituie reclamantului bunul revendicat; dacă bunul a pierit din culpa sa ori l-a înstrăinat, va fi obligat la plata de despăgubiri corespunzătoare valorii bunului *de la momentul restituirii efective*. Temeiul acestei obligații rezidă în angajarea răspunderii civile delictuale a pârâtului, în condițiile art. 1349 şi urm. NCC. Restituirea bunului se va face în natură; bunul va reveni în patrimoniul reclamantului liber de eventualele sarcini pe care, pe timpul cât l-a stăpânit, pârâtul le-ar fi instituit asupra acelui bun (*resoluto iure dantis, resolvitur ius accipientis*). Din moment ce textul citat precizează că pârâtul datorează despăgubiri reclamantului dacă bunul a pierit *din culpa sa*, aceasta înseamnă că despăgubirile nu vor mai fi datorate în ipoteza pieirii bunului fără culpa sa, anume din *caz fortuit* ori în caz de *forță majoră*[3].

**367. Restituirea fructelor.** Articolul 566 alin. (2) NCC dispune că, în cazul admiterii acțiunii în revendicare, posesorul de rea-credință sau detentorul precar va fi obligat să restituie, *la cererea proprietarului*, fructele naturale, civile ori industriale produse de bun până la înapoierea acestuia către proprietar; el va fi ținut să res-

[1] A se vedea I.C.C.J., s. civ., dec. nr. 2195/2004, în Dreptul nr. 3/2005, p. 257.

[2] În acelaşi sens, a se vedea L. Pop, L.M. Harosa, *op. cit.*, p. 314; E. Chelaru, *op. cit.*, p. 229; O. Ungureanu, C. Munteanu, *op. cit.* (2005), p. 298.

[3] Cu privire la distincția între posesorul de bună-credință şi cel de rea-credință în această ipoteză, a se vedea V. Stoica, *op. cit.* (2009), p. 484-485; E. Chelaru, *op. cit.* (2012), p. 631.

tituie nu numai fructele pe care le-a cules, ci şi pe cele pe care, din neglijenţa sa, a omis să le culeagă.

În condiţiile prevăzute de art. 948 NCC, posesorul de bună-credinţă culege *în proprietate* fructele bunului pe care, ca urmare a admiterii acţiunii în revendicare, va trebui să îl restituie reclamantului proprietar. Posesorul încetează a mai fi de bună-credinţă la momentul chemării în judecată de reclamant, dată la care el trebuie să se întrebe privitor la validitatea deţinerii bunului revendicat. Din moment ce art. 566 alin. (2) precizează că posesorul de rea-credinţă sau detentorul precar trebuie să restituie fructele produse de bun *până la înapoierea acestuia către proprietar*, înseamnă că el va fi obligat să restituie şi acele fructe care au fost produse de bun între momentul pronunţării hotărârii judecătoreşti prin care s-a admis acţiunea în revendicare şi momentul *înapoierii efective* a bunului revendicat.

Fructele naturale şi industriale, în măsura în care nu au fost consumate de pârât şi există în materialitatea lor în patrimoniul acestuia, urmează a fi restituite în natură; dacă ele nu mai există, se va restitui contravaloarea lor, calculată la acelaşi moment: cel al restituirii efective.

Cât priveşte productele, acestea se cuvin proprietarului, deoarece prin producerea lor se consumă substanţa materială a bunului, astfel că perceperea lor intră pe conţinutul dreptului de dispoziţie materială a bunului. Or, acest drept aparţine întotdeauna proprietarului, noţiune pentru care teza a II-a a alin. (1) al art. 566 dispune că pârâtul va fi obligat ca, odată cu restituirea bunului, să restituie şi productele ori contravaloarea acestora, la momentul restituirii.

**368. Restituirea cheltuielilor făcute de pârât.** În trei alineate distincte, art. 566 NCC reglementează situaţia cheltuielilor făcute de pârât pe timpul cât a deţinut bunul supus restituirii, după distincţia „clasică" în materie: *cheltuieli necesare*, *cheltuieli utile* şi *cheltuieli voluptuare*.

Articolul 566 alin. (3) dispune că proprietarul va fi obligat, *la cererea pârâtului*, să restituie acestuia *cheltuielile necesare* pe care le-a efectuat asupra bunului; de asemenea, potrivit art. 566 alin. (4), în aceleaşi condiţii, proprietarul va fi obligat la restituirea *cheltuielilor utile*, *în măsura în care acestea au sporit valoarea bunului*, dacă prin lege nu se prevede altfel.

Potrivit art. 566 alin. (9), astfel cum a fost introdus prin art. 83 pct. 4 din Legea nr. 71/2011 de punere în aplicare a noului Cod civil, aceste două dispoziţii au a se aplica numai în cazurile în care cheltuielile necesare şi cele utile nu se concretizează într-o lucrare nouă; în caz contrar, urmează a se aplica dispoziţiile corespunzătoare din materia *accesiunii imobiliare artificiale*.

De asemenea, în aceste situaţii, proprietarul va putea fi obligat, *la cererea pârâtului*, să restituie cheltuielile pe care acesta le-a făcut pentru producerea şi perceperea fructelor ce urmează a fi restituite proprietarului.

Cât priveşte *cheltuielile voluptuare*, art. 566 alin. (8) dispune că proprietarul nu va fi dator să le restituie, dar că posesorul are dreptul să ridice bunurile în care s-au concretizat aceste cheltuieli, cu condiţia ca, urmare a acestei operaţiuni, să nu fie provocată deteriorarea bunului supus restituirii. Dacă asemenea lucrări voluptuare reprezintă *o lucrare nouă*, potrivit art. 566 alin. (9), urmează a fi aplicate regulile de la *accesiunea imobiliară artificială*.

**369. Dreptul de retenție al pârâtului.** Dispozițiile art. 566 alin. (6) NCC recunosc pârâtului un *drept de retenție* asupra produselor bunului revendicat *până la restituirea cheltuielilor făcute de posesor cu producerea şi culegerea acestora*, cu excepția situației în care proprietarul furnizează pârâtului „o garanție îndestulătoare", care să asigure restituirea acestor cheltuieli. Din moment de legea nu distinge, înseamnă că o asemenea garanție poate fi *personală* ori *reală*, supusă condițiilor în care ea poate fi constituită, după natura şi obiectul ei.

De asemenea, art. 566 alin. (7) NCC prevede cazurile în care pârâtul posesor nu poate exercita acest drept de retenție, anume:

a) dacă bunul în legătură cu care au fost efectuate cheltuielile necesare ori cele utile *este un bun frugifer*;

b) dacă intrarea în stăpânirea materială a bunului *s-a făçut prin violență ori prin fraudă*;

c) dacă produsele asupra cărora s-ar exercita o retenție *sunt bunuri perisabile*;

d) dacă produsele asupra cărora ar urma să se exercite retenția *sunt supuse*, ca urmare a trecerii unei scurte perioade de timp, *unei scăderi semnificative a valorii lor*.

## *Secțiunea a 4-a. Alte acțiuni reale de apărare a dreptului de proprietate privată şi a dezmembrămintelor sale*

### §1. Acțiunea negatorie

**370. Precizare.** Pe lângă acțiunea în revendicare, indubitabil cea mai importantă acțiune în justiție prin care este apărat dreptul de proprietate privată, dreptul civil român *admite*, atât în sistemul fostului Cod civil, cât şi în sistemul noului Cod civil, în cadrul acestuia din urmă chiar prin reglementări precise, *existența altor acțiuni reale* de care poate dispune fie titularul dreptului de proprietate, cum este *acțiunea negatorie*, fie titularul unui dezmembrământ al dreptului de proprietate, cum este *acțiunea confesorie*, precum şi *acțiunea în grănițuire*.

**371. Acțiunea negatorie în noul Cod civil.** Deşi nereglementată de fostul Cod civil român, doctrina definea acțiunea negatorie ca *acea acțiune reală prin care titularul dreptului de proprietate asupra unui bun cere instanței de judecată să stabilească prin hotărârea sa că pârâtul din acțiune nu este titularul unui drept real, dezmembrământ al proprietății* – uzufruct, uz, abitație, servitute, superficie –, *asupra bunului său şi să îl oblige la încetarea exercițiului nelegitim al unuia dintre aceste drepturi*. Definiția este pe deplin valabilă şi în prezent, art. 564 NCC dispunând că proprietarul poate intenta acțiunea negatorie împotriva oricărei persoane care pretinde că este titularul vreunui drept real, altul decât cel de proprietate, asupra bunului său.

Aşadar, în cazul acțiunii negatorii, conflictul apare între titularul dreptului de proprietate asupra unui bun şi cel care pretinde că este îndreptățit să exercite prerogative ce țin de un dezmembrământ al dreptului de proprietate *asupra aceluiaşi bun*.

Pare paradoxal, dar pârâtul nu neagă dreptul de proprietate al reclamantului asupra bunului respectiv, *ci doar susține că el este titularul altui drept real asupra*

*bunului.* La rândul său, proprietarul nu are interes să intenteze o acțiune în revendicare, cu toate dificultățile pe care aceasta le presupune, căci, de regulă, suntem în materie imobiliară, pe de o parte, iar, pe de altă parte, acest drept nu îi este negat de către adversarul său. Dimpotrivă, proprietarul neagă dreptul pretins de pârât, pe calea acțiunii negatorii. Ca şi acțiunea în revendicare, este o *acțiune reală şi petitorie*, ea se întemeiază pe dreptul de proprietate al reclamantului.

Dat fiind obiectul ei, acțiunea este *imprescriptibilă extinctiv*, astfel cum, în prezent, dispune art. 564 alin. (2) NCC, dar *prescriptibilă achizitiv*, căci pârâtul poate invoca dobândirea dezmembrământului dreptului de proprietate prin uzucapiune, dacă aceasta este compatibilă cu dreptul în discuție.

## §2. Acțiunile confesorii

**372. Noțiune.** Acțiunile confesorii sunt *acele acțiuni care au ca obiect recunoaşterea de către pârât a existenței unui drept real, dezmembrământ al dreptului de proprietate, asupra unui bun proprietatea altei persoane şi obligarea pârâtului la respectarea acestui drept.* Acțiunile confesorii sunt asemănătoare acțiunii în revendicare prin aceea că ele tind la recunoaşterea unui drept subiectiv, dar nu de proprietate, ci a unuia dintre dezmembrămintele sale. De aceea, o asemenea acțiune poate fi intentată şi împotriva proprietarului bunului[1].

În sfârşit, în sistemul fostului Cod civil român, în prezent abrogat, se admitea că, spre deosebire de acțiunea în revendicare, acțiunea confesorie era prescriptibilă în termenul general de prescripție pentru drepturile reale, de 30 de ani. Într-adevăr, potrivit art. 557 fostul C. civ., dreptul de uzufruct se stingea prin neexercitarea lui timp de 30 de ani, ceea ce însemna că în acelaşi termen se stingea şi acțiunea prin care el era apărat. Aceeaşi era situația acțiunii confesorii prin care se apărau dreptul de uz şi de abitație, cărora li se aplicau dispozițiile din materia uzufructului (art. 565 fostul C. civ.), cât şi a dreptului de servitute care, în temeiul art. 639 fostul C. civ., se stingea prin neexercitarea ei (neuz) timp de 30 de ani.

**373. Acțiunile confesorii în noul Cod civil.** Sistematizarea adecvată şi completă a dezmembrămintelor dreptului de proprietate în noul Cod civil român este ilustrată, printre altele, de faptul că, în principiu, dispozițiile acestuia au consacrat câte un text special acțiunii confesorii menite să apere *dreptul de superficie* (art. 696), *dreptul de uzufruct* (art. 705) şi *dreptul de servitute* (art. 757). Este foarte adevărat că noul Cod civil nu reglementează – şi nici nu era necesar să o facă – acțiunile confesorii de uz şi de abitație, urmând a se aplica, *prin asemănare*, regulile privitoare la acțiunea confesorie de uzufruct, aceste două dezmembrăminte nefiind altceva decât, astfel cum erau concepute şi în fostul Cod civil, variante ale uzufructului, limitat atât în privința titularilor, cât şi privitor la obiectul acestor drepturi.

**374. Acțiunea confesorie de superficie.** În temeiul acestei acțiuni, reclamantul, care a pierdut stăpânirea materială a bunului ce face obiectul dreptului său, terenul pe care se află construcția, plantația ori alte lucrări, pretinde pârâtului care

[1] A se vedea C.S.J., s. civ., dec. nr. 1767/1992, în Dreptul nr. 10-11/1992, p. 114.

a intrat în stăpânirea lor să îi recunoască dreptul pe care îl are asupra acestor imobile şi să îi restituie stăpânirea lor materială.

Din punctul de vedere al caracterelor sale juridice, acţiunea confesorie de superficie este o *acţiune petitorie*, deoarece, pe calea ei, reclamantul pune în discuţie însuşi dreptul său de superficie asupra bunurilor intrate în stăpânirea pârâtului, nu simpla lor posesie, astfel că el va fi obligat să facă dovada dreptului pe care îl invocă. Apoi, acţiunea confesorie de superficie este o *acţiune reală*, care se întemeiază pe însuşi dreptul real invocat – dreptul de superficie, indiferent de izvorul acesteia. Faptul că ea se întemeiază pe dreptul real constituit în favoarea sa, drept real opozabil *erga omnes*, îndreptăţeşte pe proprietar să o poată intenta împotriva oricărei persoane, inclusiv împotriva nudului proprietar [art. 696 alin. (1) NCC]. În sfârşit, potrivit art. 696 alin. (2) NCC, acţiunea confesorie de superficie este *imprescriptibilă*. Soluţia legiuitorului ar putea surprinde, dacă avem în vedere că prin dispoziţiile art. 694 NCC s-a renunţat la soluţia anterioară a perpetuităţii superficiei, în prezent ea fiind limitată la cel mult 99 de ani. În realitate, nu trebuie să pierdem din vedere că, prin punerea în valoare a dreptului de folosinţă asupra terenului dobândit, pe temeiul superficiei, de la nudul proprietar, superficiarul va ridica o construcţie pe acel teren, iar *acţiunea în revendicare imobiliară este imprescriptibilă*. Legiuitorul nu a făcut decât să evidenţieze consecinţele juridice ale acestei situaţii, prin raportare la posibilitatea apărării acestui drept.

**375. Acţiunea confesorie de uzufruct.** Acţiunea confesorie de uzufruct este acea acţiune prin care reclamantul uzufructuar, care a pierdut stăpânirea materială a bunului ce formează obiectul dreptului său, cheamă în judecată pe pârât, cerând instanţei să îl oblige pe acesta să îi recunoască dreptul său de uzufruct asupra acelui bun şi să dispună restituirea lui.

Potrivit art. 705 NCC, dispoziţiile art. 696 alin. (1) privitoare la acţiunea confesorie de superficie se vor aplica, în mod corespunzător, şi în privinţa acţiunii confesorii de uzufruct. Aşa fiind, înseamnă că şi această acţiune are a fi caracterizată ca fiind *petitorie* şi *reală*. Este *o acţiune petitorie*, pentru că, în cadrul ei, uzufructuarul pune în discuţie însuşi dreptul său, dezmembrământ al dreptului de proprietate, indiferent de modul în care acesta s-a născut; ea nu se întemeiază pe simpla posesie a bunului. Acţiunea confesorie de uzufruct este *o acţiune reală*, pentru că se întemeiază pe dreptul real de uzufruct, opozabil *erga omnes*, inclusiv nudului proprietar; acest caracter permite uzufructuarului să intenteze acţiunea chiar şi împotriva nudului proprietar, dacă acesta îi contestă dreptul valabil constituit.

În sfârşit, în timp ce acţiunea confesorie de superficie este imprescriptibilă, soluţia nu putea fi reţinută în privinţa acţiunii confesorii de uzufruct, acesta fiind un drept esenţialmente temporar; astfel, această acţiune este *prescriptibilă* în termenul de 10 ani prevăzut de dispoziţiile art. 2518 pct. 1 NCC, potrivit cu care se prescrie în 10 ani dreptul la acţiune privitor la drepturile reale care nu sunt declarate prin lege ca fiind imprescriptibile ori nu sunt supuse unui alt termen de prescripţie.

**376. Acţiunea confesorie de uz şi acţiunea confesorie de abitaţie.** Deşi dispoziţiile noului Cod civil privitoare la dreptul de uz şi dreptul de abitaţie nu prevăd în mod direct posibilitatea apărării acestor drepturi pe calea unor acţiuni confesorii specifice, este în afara oricărei îndoieli că, fiind drepturi reale principale, de

sine stătătoare, dezmembrăminte ale dreptului de proprietate, ele au a fi apărate pe calea unei acțiuni în care să se pună în discuție însăşi existența acestor drepturi, ca acțiuni *petitorii* şi *reale*, întemeiate pe caracteristica lor esențială de drepturi reale opozabile tuturor, inclusiv nudului proprietar. Regimul lor juridic va fi cel al acțiunii confesorii de uzufruct; aceasta, deoarece, ca variante ale uzufructului, potrivit art. 754 NCC, dispozițiile privitoare la dreptul de uz şi dreptul de abitație *se completează* cu cele privitoare la dreptul de uzufruct, inclusiv cu cele privitoare la acțiunea confesorie de uzufruct. Asemănător acesteia, acțiunile confesorii de uz şi de abitație vor fi *prescriptibile* în termenul de 10 ani prevăzut de art. 2518 pct. 1 NCC.

**377. Acțiunea confesorie de servitute.** Aceasta este acea acțiune prin care reclamantul, titularul fondului dominant, cheamă în judecată pe pârât, titularul fondului aservit ori o altă persoană, cerând instanței să oblige pârâtul la recunoaşterea calității sale de titular al dreptului de servitute şi să îi permită exercitarea acesteia în mod deplin şi netulburat. Potrivit art. 757 NCC, dispozițiile art. 696 alin. (1) privitoare la acțiunea confesorie de superficie se aplică, în mod corespunzător, şi în privința acțiunii confesorii de servitute. Ca şi celelalte acțiuni confesorii prezentate, acțiunea confesorie de servitute este *o acțiune petitorie*, în cadrul ei punându-se în discuție însuşi dreptul de servitute, oricare ar fi acesta; de asemenea, este o *acțiune reală*, întemeiată pe dreptul real apărat în cadrul ei, indiferent de modul în care acest drept s-a născut.

Considerăm că acțiunea confesorie de servitute este *prescriptibilă extinctiv* în termenul de prescripție de 10 ani prevăzut de art. 2518 pct. 1 NCC.

## §3. Acțiunea în grănițuire

**378. Definiție.** Articolul 584 fostul C. civ. dispunea că „orice proprietar poate îndatora pe vecinul său la grănițuirea proprietății lipite cu a sa; cheltuielile grănițuirii se vor face pe jumătate".

Într-o formulare mai clară, art. 560 NCC, situat în cadrul *dispozițiilor generale* aplicabile dreptului de proprietate privată, prevede că proprietarii terenurilor învecinate sunt obligați să contribuie la grănițuire prin reconstituirea hotarului şi fixarea semnelor corespunzătoare şi să suporte, în mod egal, cheltuielile ocazionate de această operațiune materială.

Grănițuirea ca atare nu trebuie confundată cu acțiunea în grănițuire[1].

Grănițuirea reprezintă *o operațiune de delimitare prin semne exterioare a două proprietăți vecine, ce aparțin unor titulari diferiți*. Dacă între aceştia *nu există conflict*, ea este o simplă *operațiune materială* realizată prin acordul părților. În caz de conflict însă, prin acțiunea în grănițuire *se urmăreşte determinarea*, prin hotărâre judecătorească, *a limitelor dintre proprietăți şi stabilirea traseului real pe care trebuie să îl urmeze titularul*.

În regimul fostului Cod civil, literatura juridică şi practica judecătorească au arătat că grănițuirea, în raport cu titularii dreptului real asupra celor două fonduri, este, pe de o parte, o obligație reală de a face (*propter rem*), iar, pe de altă parte, privită

[1] A se vedea C. Oprişan, *loc. cit.*, p. 112.

exclusiv din punct de vedere al celui care o solicită, este un atribut al dreptului real[1]. Această construcție juridică alcătuită dintr-un drept și o obligație este un atribut esențial al dreptului de proprietate[2].

Chiar dacă art. 560 NCC vorbește despre obligația de grănițuire, acesta este plasat după textul care delimitează întinderea dreptului de proprietate asupra terenurilor, acestea neputând rămâne fără contur[3], astfel că dreptul de proprietate conferă titularului său și dreptul de a pretinde proprietarilor vecini delimitarea materială a întinderii drepturilor lor. Așadar, există atât dreptul la grănițuire, cât și obligația de a o efectua.

Acțiunea în grănițuire este *acea acțiune prin care reclamantul pretinde ca, în contradictoriu cu pârâtul, instanța să determine, prin semne exterioare, întinderea celor două fonduri învecinate*[4].

Acțiunea în grănițuire își justifică rațiunea atât în cazul inexistenței unei delimitări între proprietăți, cât și în situația în care astfel de semne există, dar nu au fost stabilite prin înțelegerea părților sau prin hotărâre judecătorească și sunt contestate de părți[5].

**379. Caractere juridice.** Acțiunea în grănițuire este privită ca o acțiune petitorie[6], imobiliară și imprescriptibilă.

În literatura de specialitate[7] s-a susținut că această acțiune se situează la limita dintre acțiunile petitorii și cele posesorii, întrucât ea nu pune în discuție existența a însuși dreptului real, în general, pe de o parte, iar, pe de altă parte, prin ea nu se apără posesia, ca în cazul strămutării de hotare.

Grănițuirea este o acțiune *imobiliară*, întrucât prin ea se delimitează două fonduri (terenuri). Caracterul *imprescriptibil* al acestei acțiuni rezultă din faptul că ea este un atribut al dreptului de proprietate imobiliară, imprescriptibil și perpetuu. Exercitarea acestui drept constituie o facultate ce nu se stinge prin neuz[8].

În cadrul acțiunii în grănițuire, părțile trebuie să producă dovezi pentru stabilirea traseului pe care urmează să se fixeze semnele exterioare dintre fondurile învecinate, fără a fi însă obligate a dovedi însăși existența dreptului asupra porțiunilor de teren pentru care se stabilește hotărnicia[9]. Astfel, în practica noastră judiciară

---

[1] A se vedea C. Bîrsan, *Acțiunea în grănițuire*, în R.R.D. nr. 8/1984, p. 34; a se vedea și Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 200/1982, în R.R.D. nr. 11/1982, p. 60.

[2] A se vedea P. Perju, *Probleme privind acțiunea în grănițuire*, în Dreptul nr. 6/1991, p. 32; V. Terzea, *Acțiunea în grănițuire*, în Dreptul nr. 12/2006, p. 55 și urm.

[3] A se vedea P. Perju, *loc. cit.*, p. 33.

[4] C. Bîrsan, *loc. cit.*, p. 34; Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 1989/1987, în R.R.D. nr. 3/1988, p. 59; Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 1303/1982, în R.R.D. nr. 8/1983, p. 60; Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 255/1982, în R.R.D. nr. 12/1982, p. 59; C.A. Cluj, s. I civ., dec. nr. 4032 din 17 octombrie 2013, în P.R. nr. 6/2014.

[5] C.S.J., s. civ., dec. nr. 1330 din 5 mai 1995, în Dreptul nr. 3/1996, p. 79-80.

[6] A se vedea Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 15/1970, în Repertoriu 1969-1975, p. 96; Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 1448/1971, în C.D. 1971, p. 181; Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 255/1992, *supra cit.*

[7] A se vedea C. Oprișan, *loc. cit.*, p. 112.

[8] A se vedea Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 200 din 3 februarie 1982, în R.R.D. nr. 11/1982, p. 60.

[9] A se vedea Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 15/1970 și dec. nr. 1448/1971, *supra cit.*

dezvoltată în materie în sistemul fostului Cod civil, dar care îşi păstrează pe deplin aplicabilitatea şi în prezent, s-a decis în mod constant că dreptul la acţiunea în grăniţuire semnifică posibilitatea pentru proprietar sau orice altă persoană ce este titularul unui drept real asupra unui fond limitrof de a pretinde vecinului său, printr-o asemenea acţiune în justiţie, *restabilirea hotarului ce separă fondurile învecinate şi marcarea acestora prin semne materiale vizibile.* Într-o astfel de acţiune, judecătorul *nu are a se pronunţa asupra întinderii dreptului de proprietate*, ci asupra formei terenului, în partea din litigiu al cărei contur este fixat decisiv, prin linia hotarului despărţitor, determinată prin semne vizibile[1].

Dacă prin acţiunea în grăniţuire se cere şi o parte determinată din terenul limitrof, deţinută fără drept de pârât, fosta instanţă supremă a decis că ea implică şi o revendicare, iar reclamantul trebuie să îşi dovedească dreptul său de proprietate[2], potrivit principiilor aplicabile în materie. În practica judecătorească mai veche s-a statuat în sensul că, atunci când grăniţuirea implică desfiinţarea unor lucrări ce s-au efectuat pe traseul dintre proprietăţi, nu se poate dispune desfiinţarea lor, chiar dacă au fost efectuate fără autorizaţie, decât cu autorizaţie administrativă prealabilă[3]. Considerăm că soluţia se impune şi în prezent, din moment ce, aşa după cum am arătat, Legea nr. 50/1991, republicată, cu modificările ulterioare, impune autorizarea administrativă prealabilă pentru orice desfiinţare de construcţii (art. 1)[4].

Deoarece acţiunea în grăniţuire are ca finalitate delimitarea unor *proprietăţi exclusiv limitrofe, este inadmisibilă între coproprietari cu privire la fondul ce formează obiectul coproprietăţii*[5]. Într-o jurisprudenţă din sistemul fostului Cod civil s-a decis că, dacă terenul pentru care se cere grăniţuirea este proprietate pe cote-părţi atât a reclamantului, cât şi a altor coindivizari care nu sunt părţi în proces, acţiunea în grăniţuire formulată doar de un coproprietar este prematură. Acesta trebuie mai întâi să introducă acţiune de ieşire din indiviziune şi, numai după aceea, dacă în lotul ce i s-a atribuit este cuprinsă şi suprafaţa de teren în litigiu, poate cere grăniţuirea[6].

Această soluţie este în prezent depăşită. Într-adevăr, am arătat că, potrivit art. 643 NCC, fiecare coproprietar poate sta singur în justiţie, indiferent de calitatea sa procesuală, în orice acţiune privitoare la coproprietate, inclusiv în cazul acţiunii în revendicare, deci cu atât mai mult atunci când este vorba despre o acţiune în grăniţuire.

---

[1] A se vedea I.C.C.J., s. civ. şi de propr. int., dec. nr. 2526 din 31 martie 2005, în Dreptul nr. 4/2006, p. 273-274; I.C.C.J., s. civ. şi de propr. int., dec. nr. 2153 din 18 martie 2005, în Dreptul nr. 8/2006, p. 213-214.

[2] A se vedea Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 255 din 11 februarie 1982, dec. nr. 918/1971, dec. nr. 15/1970 şi dec. nr. 1448/1971, *supra cit.*

[3] A se vedea Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 2024 din 12 decembrie 1981, în C.D. 1981, p. 26, pronunţată în timp ce era în vigoare Legea nr. 58/1974, şi dec. nr. 144/1958.

[4] A se vedea *supra*, nr. 113.

[5] A se vedea Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 2522 din 24 noiembrie 1989, în Dreptul nr. 8/1990, p. 78.

[6] A se vedea C.S.J., s. civ., dec. nr. 571 din 29 martie 1990, în Dreptul nr. 9-12/1990, p. 220.

Dacă terenul este bun comun, acțiunea trebuie formulată de ambii soți[1].

Grănițuirea poate fi cerută de nudul proprietar, precum şi de titularii altor drepturi reale principale – uzufructuar, superficiar –, dar nu poate fi promovată de chiriaş sau arendaş. Instanța noastră supremă a decis în sensul că acțiunea în grănițuire poate fi promovată şi *împotriva* chiriaşului sau arendaşului, dar *cu introducerea în cauză şi a proprietarului fondului* deținut de acesta[2].

**380. Efectele acțiunii în grănițuire.** Hotărnicia produce efecte numai cu privire la delimitarea fondurilor ce aparțin părților, nu şi cu privire la însuşi dreptul real, astfel că oricare dintre ele poate introduce, ulterior, *o acțiune în revendicare* privind suprafața determinată de teren, fără a i se putea opune autoritatea de lucru judecat a hotărârii pronunțate în acțiunea de grănițuire.

Trasarea limitelor dintre cele două fonduri are însă autoritate de lucru judecat între părțile care au participat la proces. O nouă acțiune poate fi introdusă numai dacă limitele au dispărut.

Dacă grănițuirea s-a făcut prin convenția părților, poate fi contestată doar printr-o acțiune în anulare[3]. Potrivit dispozițiilor art. 560 NCC, *cheltuielile grănițuirii* urmează a fi suportate deopotrivă de ambele părți ori în mod egal de toate părțile în proces, atunci când grănițuirea se face între mai mulți proprietari învecinați. Acestea vor fi cheltuieli necesare prin trasarea limitelor în modul decis de instanța de judecată, şi nu cheltuielile de judecată, ce au a fi suportate potrivit normelor de procedură civilă în materie.

Niciunul dintre proprietarii terenurilor învecinate nu este însă îndreptățit să ridice un gard despărțitor a cărui valoare să fie împovărătoare pentru celălalt vecin, dacă acesta nu a consimțit, pentru că dreptul unui vecin de a-l obliga pe celălalt la grănițuire nu poate să constituie o exercitare abuzivă a propriului său drept[4].

## *Secțiunea a 5-a. Acțiunea în revendicare a dreptului de proprietate publică şi a drepturilor reale corespunzătoare proprietății publice*

### §1. Acțiunea în revendicare a dreptului de proprietate publică

**381. Precizări preliminare.** Datorită importanței şi destinației lor, anume aceea de a satisface interese de ordin general, social, la nivel național sau la nivelul unităților administrativ-teritoriale, am arătat la momentul potrivit că bunurile proprie-

[1] A se vedea Trib. jud. Bacău, dec. civ. nr. 403 din 17 aprilie 1981, în R.R.D. nr. 3/1982, p. 59.

[2] A se vedea I.C.C.J., s. civ. şi de propr. int., dec. nr. 123 din 13 ianuarie 2005, în J.S.C. 2005, p. 7.

[3] A se vedea C. Bîrsan, *loc. cit.*, p. 37-38.

[4] A se vedea Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 529 din 9 martie 1982, în I.G. Mihuță, *Repertoriu de practică judiciară în materie civilă a Tribunalului Suprem şi a altor instanțe judecătoreşti pe anii 1980-1985*, Ed. Ştiințifică şi Enciclopedică, Bucureşti, 1986, p. 247.

tate publică au un regim juridic deosebit. Dreptul de proprietate publică este *inalienabil*, *imprescriptibil* şi *insesizabil*.

Ca orice drept subiectiv, am văzut că dreptul de proprietate publică are un titular – statul sau unităţile administrativ-teritoriale. Titularii acestui drept îl pot apăra prin mijloace *nespecifice* de drept civil, cum ar fi acţiunile în răspundere civilă delictuală ori contractuală sau izvorâte dintr-o îmbogăţire fără justă cauză. Astfel, art. 865 alin. (1) NCC dispune că titularii dreptului de proprietate publică au obligaţia apărării ei prin justiţie, ceea ce presupune îndatorirea de a lua toate măsurile necesare pentru apărarea proprietăţii publice, mai întâi de ordin administrativ, prin cunoaşterea exactă a situaţiei bunurilor care formează obiectul acestui drept, şi apoi de ordin judiciar, prin intentarea acţiunilor în justiţie prin care el este apărat.

Iar cea mai energică acţiune civilă de apărare a dreptului de proprietate publică este *acţiunea în revendicare*, atunci când bunul *se găseşte la un terţ* care îi neagă dreptul şi refuză restituirea lui. Aceasta este, în definitiv, protecţia acordată titularului oricărui drept real. Desigur, situaţia apare mai mult teoretică pentru bunurile care, *prin natura lor*, fac parte din domeniul public al statului sau al unităţilor administrativ-teritoriale. Ne este greu să concepem că cineva ar putea intra în stăpânirea unei ape cu potenţial energetic valorificabil, spre exemplu, sau a unui alt bun prevăzut de art. 136 alin. (3) din Constituţie şi ar refuza restituirea acestuia.

Problema se poate pune însă din plin cu privire la bunurile care sunt proprietate publică *prin destinaţia legii*. Asemenea bunuri pot fi *şi* în proprietate privată. Deci, nu este de exclus ipoteza în care un bun proprietate publică prin destinaţia legii – un tablou dintr-o colecţie de artă dintr-un muzeu naţional sau de interes local, o piesă numismatică, o clădire intrată legal în domeniul public de interes naţional sau local etc. – să iasă din sfera acestei proprietăţi şi să intre, fără drept, în stăpânirea oricărui alt subiect de drept privat. Într-o asemenea situaţie, trebuie să se recunoască *titularului dreptului de proprietate publică posibilitatea intentării unei acţiuni în revendicare*, pentru a reintra în stăpânirea bunului său.

**382. Titularii acţiunii.** În calitate de titulari ai dreptului de proprietate publică, statul şi unităţile sale administrativ-teritoriale vor avea calitatea de reclamant într-o acţiune în revendicare întemeiată pe acest drept.

Anterior intrării în vigoare a noului Cod civil şi modificării Legii nr. 213/1998 prin art. 89 din Legea nr. 71/2011, art. 12 alin. (5) din Legea nr. 213/1998 dispunea că, în litigiile privitoare la dreptul de proprietate publică, statul este reprezentat de Ministerul Finanţelor, iar unităţile administrativ-teritoriale de către consiliile judeţene, de Consiliul General al Municipiului Bucureşti sau de consiliile locale, care dau mandat scris, în fiecare caz, preşedintelui consiliului judeţean sau primarului. Acesta poate desemna un alt funcţionar sau un avocat spre a-l reprezenta în faţa instanţei.

Am considerat însă că textul are a fi aplicabil şi în privinţa litigiilor care poartă asupra însuşi dreptului de proprietate publică[1]. Deşi prin art. 89 din Legea nr. 71/2011 art. 12 alin. (5) din Legea nr. 213/1998 a fost modificat, în sensul că, în prezent, el dispune că organele de stat menţionate vor reprezenta statul în privinţa

[1] A se vedea C. BÎRSAN, *op. cit.* (2008), p. 231; în acelaşi sens, a se vedea V. STOICA, *op. cit.* (2009), p. 491.

litigiilor privitoare la dreptul de administrare, credem că această dispoziție are a fi aplicată nu numai la aceste litigii, ci şi la cele care *au ca obiect însuşi dreptul de proprietate publică.*

Nu este de conceput ca în astfel de litigii să se aplice normele de drept comun de reprezentare a acestor organe în procesele civile[1]. Această interpretare se impune şi prin prisma obligației impuse de art. 865 alin. (2) NCC titularilor drepturilor reale corespunzătoare proprietății publice *de a informa pe proprietar* – statul ori unitățile sale administrativ-teritoriale – *despre orice tulburare adusă dreptului de proprietate publică.*

**383. Caractere juridice.** Acțiunea în revendicare a dreptului de proprietate publică este o acțiune petitorie, reală şi imprescriptibilă. Este o *acțiune petitorie*, pentru că în cadrul ei se pune în discuție însăşi *existența* acestui drept; în acelaşi timp, întemeindu-se pe dreptul real principal de proprietate publică, ea este *o acțiune reală.* Cât priveşte caracterul său imprescriptibil, în primul rând această acțiune, ca orice acțiune în revendicare, este *imprescriptibilă.* În acest sens, art. 865 alin. (3) NCC prevede că dispozițiile art. 563, potrivit cu care dreptul la acțiunea în revendicare este imprescriptibil, se aplică în mod corespunzător şi atunci când o asemenea acțiune priveşte dreptul de proprietate publică. Aceasta înseamnă că titularul dreptului de proprietate publică nu numai că are dreptul de a-l revendica de la persoana care îl deține pe nedrept, dar el va fi îndreptățit să ceară, dacă este cazul, despăgubiri în condițiile legii [art. 563 alin. (1) NCC].

În acelaşi timp, există o particularitate a caracterului imprescriptibil al dreptului de proprietate publică, în sensul că acestei acțiuni nu îi sunt aplicabile dispozițiile art. 859 alin. (2) NCPC (art. 520 fostul C. proc. civ.) privitoare la termenul de 3 ani în care poate fi intentată acțiunea în revendicare a unui bun imobil dobândit prin adjudecare în cadrul unei proceduri de executare silită imobiliară şi nici termenul de 1 an prevăzut de art. 572 NCC pentru revendicarea unei bucăți de teren desprinse prin avulsiune; şi în aceste două situații speciale, acțiunea în revendicare este imprescriptibilă extinctiv.

De asemenea, această acțiune este *imprescriptibilă şi achizitiv*; ea nu ar putea fi paralizată prin invocarea de către pârât a dobândirii dreptului de proprietate asupra bunului revendicat prin uzucapiune, tabulară ori extratabulară (art. 930 şi urm. NCC), ori a dobândirii proprietății bunurilor mobile prin posesia de bună-credință, în condițiile art. 937-938 NCC.

Cât priveşte *proba dreptului de proprietate publică* în cadrul acestei acțiuni în revendicare, ea se va face potrivit dreptului comun în materie; reclamantul, respectiv statul ori unitățile sale administrativ-teritoriale, trebuie să facă proba dreptului de proprietate.

## §2. Acțiunea în revendicare a drepturilor reale corespunzătoare dreptului de proprietate publică

**384. Precizări prealabile.** Am arătat că, atât potrivit dispozițiilor constituționale, cât şi celor cuprinse în Capitolul II din Titlul VI al noului Cod civil consacrat dreptu-

[1] În acelaşi sens, FL.A. BAIAS, *op. cit.* (2012), p. 891.

lui de proprietate publică, bunurile ce formează obiectul acestui drept pot fi date în administrare, pot fi concesionate ori date în folosință, beneficiarii dobândind în patrimoniile lor *drepturi reale principale*, opozabile tuturor subiecților de drept, cu particularitatea că ele se constituie prin acte de drept public, şi nu prin acte juridice de drept privat.

Ca drepturi subiective, dreptul de administrare, dreptul de concesiune şi dreptul de folosință pot fi apărate şi prin mijloace de drept civil, atât *specifice*, în cadrul cărora este pusă în discuție însăşi existența acestor drepturi, cât şi *nespecifice*; printre acestea din urmă ar putea fi o acțiune în răspundere civilă delictuală sau contractuală ori o acțiune izvorând din îmbogățirea fără justă cauză. În acelaşi timp, trebuie subliniat faptul că apărarea acestor drepturi trebuie privită în contextul apărării a însuşi dreptului de proprietate publică. Într-adevăr, potrivit art. 865 alin. (2) NCC, titularii drepturilor reale corespunzătoare dreptului de proprietate publică au două obligații esențiale:

a) să informeze pe proprietar cu privire la orice tulburare adusă dreptului de proprietate publică;

b) să introducă în proces pe titularul dreptului de proprietate publică, în condițiile prevăzute de Codul de procedură civilă.

În acelaşi timp, ei au posibilitatea să îşi apere drepturile reale corespunzătoare proprietății publice ca titulari ai acestor drepturi, ori de câte ori s-ar produce încălcarea lor.

**385. Apărarea dreptului de administrare.** Potrivit art. 870 alin. (1) NCC, apărarea în justiție a dreptului de administrare revine titularului acestui drept.

Dispozițiile noului Cod civil califică, printr-o normă de trimitere, acțiunea prin care se pune în discuție dreptul de administrare ca fiind o *acțiune confesorie*. Într-adevăr, potrivit art. 870 alin. (2) NCC privitor la apărarea dreptului de administrare, acțiunii prin care se apără acest drept i se aplică, în mod corespunzător, dispozițiile art. 696 alin. (1) NCC *privitoare la acțiunea confesorie de superficie*. Această trimitere este de natură să dea răspuns la întrebarea dacă, având în vedere natura de drept public a raporturilor juridice pe baza cărora s-a născut dreptul de administrare, acțiunea confesorie ar putea fi intentată şi împotriva titularului dreptului de proprietate publică, „constituent" al dreptului de administrare, respectiv statul ori o unitate administrativ-teritorială a acestuia. Răspunsul la această posibilă întrebare este afirmativ, deoarece, potrivit art. 696 alin. (1), acțiunea confesorie de superficie poate fi intentată chiar împotriva proprietarului terenului. Aceasta înseamnă că acțiunea confesorie întemeiată pe dreptul de administrare poate fi intentată de titularul său chiar împotriva statului ori împotriva unității administrativ-teritoriale prin ale căror acte s-a născut[1].

Privitor la *regimul juridic* al acestei acțiuni, ea este o *acțiune petitorie*, în cadrul ei discutându-se existența dreptului de administrare, este *o acțiune reală*, întemeiată pe acest drept real, şi este *o acțiune imprescriptibilă*. Ea este imprescriptibilă atât extinctiv, cât şi achizitiv, dreptul de administrare fiind constituit pe baza dreptului de proprietate publică, la rându-i imprescriptibil extinctiv şi achizitiv. Deşi imprescriptibilă, acțiunea confesorie de administrare va putea fi intentată de titular

[1] A se vedea V. Stoica, *op. cit.* (2009), p. 493; Fl.A. Baias, *op. cit.* (2012), p. 899.

câtă vreme are un asemenea drept în patrimoniul său; ea nu are cum „supraviețui" stingerii acestuia.

Sarcina probei dreptului de administrare revine reclamantului, iar dovada existenței acestui drept în patrimoniul său poate fi făcută numai cu actul de drept public prin care el s-a născut[1].

**386. Apărarea dreptului de concesiune şi a dreptului de folosință.** În două texte, practic similare – art. 873 privind apărarea dreptului de concesiune, respectiv art. 875 privind apărarea dreptului de folosință –, noul Cod civil determină regimul juridic al apărării în justiție a acestor drepturi reale corespunzătoare dreptului de proprietate publică. Acest regim juridic este similar celui aplicabil apărării dreptului de administrare, pe care l-am arătat mai sus. Astfel, ca şi art. 870 alin. (1) NCC, art. 873 alin. (1) dispune că apărarea în justiție a dreptului de concesiune revine concesionarului, iar art. 875 alin. (1) prevede că apărarea în justiție a dreptului de folosință cu titlu gratuit revine titularului acestui drept.

Cel de-al doilea alineat al ambelor acestor din urmă texte trimite la aplicarea, în mod corespunzător, a dispozițiilor art. 696 alin. (1) NCC, ceea ce înseamnă că acțiunea în justiție prin care s-ar putea pune în discuție însăşi existența dreptului de concesiune ori a dreptului de folosință cu titlu gratuit întemeiate pe dreptul de proprietate publică este o *acțiune confesorie specifică, petitorie, reală şi imprescriptibilă atât extinctiv, cât şi achizitiv*, întocmai ca şi acțiunea confesorie întemeiată pe dreptul de administrare[2].

[1] *Ibidem.*

[2] A se vedea V. Stoica, *op. cit.* (2009), p. 493; Fl.A. Baias, *op. cit.* (2012), p. 903-904.

# Capitolul al IX-lea. Posesia

## *Secţiunea 1. Noţiuni generale*

**387. Definiţia posesiei.** Articolul 1846 alin. (2) fostul C. civ. definea posesia ca „deţinerea unui lucru sau folosirea de un drept, exercitată, una sau alta, de noi înşine sau de altul în numele nostru".

Întreaga doctrină corespunzătoare sistemului fostului Cod civil arăta că definiţia astfel formulată nu era suficient de limpede şi, în orice caz, nu era completă. Ea era criticabilă, mai întâi, pentru că definirea posesiei prin cuvântul „deţinere", al cărui sens în sistemul nostru de drept este altul decât acela al posesiei, era de natură a produce confuzii[1]. În al doilea rând, definirea posesiei ca fiind „folosirea de un drept" putea, de asemenea, crea confuzii, întrucât în dreptul nostru între posesie şi folosirea unui drept era şi o concordanţă: posesiunea poate să existe şi să se bucure de protecţie legală, chiar dacă posesorul nu are un drept asupra lucrului.

În prezent, art. 916 NCC dispune mult mai precis că posesia este exercitarea *în fapt* a prerogativelor dreptului de proprietate asupra unui bun de către o persoană care îl stăpâneşte şi care se comportă ca un proprietar al acelui bun şi că posesor poate fi cel ce se comportă *ca titular al unui alt drept real*, cu excepţia drepturilor reale de garanţie.

În dreptul civil român, posesia nu este concepută ca o stare de drept, ci ca *o stare de fapt*, constând în stăpânirea unui lucru, în exercitarea unei puteri de fapt, în cadrul căreia posesorul se comportă ca şi când el ar fi adevăratul titular al dreptului real asupra acelui lucru.

Sau, altfel spus, posesia este stăpânirea de fapt a unui lucru, care, din punctul de vedere al comportării posesorului, apare ca fiind manifestarea exterioară a unui drept real[2].

**388. Posesia şi dreptul de proprietate. Distincţie necesară.** Delimitarea ni se pare că se impune, spre a înţelege mai bine locul şi rolul fiecăreia dintre cele două instituţii în dreptul civil român în vigoare, evident, în concepţia pe care o susţinem, ca simplă opinie.

Este un truism a spune că posesia nu are a fi confundată cu dreptul de proprietate; *posesia este o stare de fapt, proprietatea este o stare de drept.*

Proprietarul sau titularul unui alt drept real, dezmembrământ al dreptului de proprietate, cum ar fi, bunăoară, dreptul de uzufruct, are anumite prerogative asupra unui bun, conferite de dreptul său, care îi sunt recunoscute tocmai pe temeiul

---

[1] În literatura juridică s-a spus că, în măsura în care posesia este exercitată *de noi înşine sau de altul în numele nostru*, rezultă în mod clar elementul intenţional, psihologic al posesiei; a se vedea V. STOICA, *op. cit.*, vol. I, p. 147.

[2] Cu privire la definiţia posesiei, a se vedea şi C. DRĂGUŞIN, *Comentariile Codului civil. Posesia. Uzucapiunea*, Ed. Hamangiu, Bucureşti, 2012, p. 7 şi urm.

dreptului pe care îl are. Cum s-a spus, proprietarul sau uzufructuarul are o *putere de drept* asupra bunului care formează obiectul dreptului său[1].

Dimpotrivă, este posibil ca o persoană, *fără a avea puterea conferită de un drept, să exercite, în fapt, stăpânirea unui bun*, stăpânire care se poate concretiza în acte materiale sau chiar acte juridice.

Suntem în prezența a două situații distincte: pe de o parte, avem *o situație de drept*, care conferă posibilitatea exercitării unor „puteri" cu privire la un bun; pe de altă parte, avem o *situație de fapt, care nu conferă dreptul de a exercita anumite puteri asupra unui bun*, dar care, *în fapt*, din diverse rațiuni, *sunt exercitate* de cel care deține bunul „în mod nemijlocit, prin propria putere", sau chiar „prin intermediul altei persoane", în condițiile art. 917 NCC.

Sigur că cel care are *„puteri" pe temeiul unui drept exercită acte materiale de stăpânire*, dar la baza exercițiului lor stă însuşi dreptul său. *Cel care are o putere de fapt exercită asemenea acte* ca şi cum ar avea un drept, *pe care însă nu îl are*.

Or, în dreptul civil român, *această stare de fapt este protejată de lege şi produce anumite efecte juridice*.

**389.** Sigur că posesia are a fi apărată, din punct de vedere juridic, *prin aparența de drept pe care o creează*, mai ales că posesorul nu numai că stăpâneşte bunul în fapt, dar o face cu intenția de a se comporta ca titular al dreptului real asupra acelui bun[2]. Afirmația făcută de fosta instanță supremă[3], potrivit cu care atunci *„când posesia este conformă cu starea de drept este o posesie legitimă, în caz contrar fiind nelegitimă"*, noi o interpretăm în sensul că posesia legitimă reprezintă *atributul dreptului de proprietate*, pe când *posesia nelegitimă*, o expresie nu tocmai fericită, *este posesia stare de fapt*. Prin raportare la starea de drept, ea este „nelegitimă", pentru că, tocmai ca stare de fapt, nu se suprapune peste starea de drept. Cel care dobândeşte stăpânirea bunului pe temeiul unui act ale cărui vicii nu îi sunt cunoscute nu va fi titularul unui drept, el nu a dobândit însuşi dreptul de proprietate, spre exemplu, el rămâne un *posesor*.

Dimpotrivă, cel care dobândeşte stăpânirea bunului pe temeiul unui act juridic de înstrăinare perfect valabil *are dreptul să stăpânească bunul*. Aşadar, nu numai că posesia se distinge de dreptul de proprietate, dar ea, *ca stare de fapt, se distinge şi de posesia atribut al dreptului de proprietate*. Proprietarul posedă bunul în puterea dreptului său; *starea de fapt se suprapune peste starea de drept*.

Posesorul posedă bunul *ca putere de fapt*; *starea de drept nu se suprapune peste starea de fapt*. Posesorul exercită în fapt stăpânirea, dar, din diverse rațiuni, *altcineva este titularul dreptului asupra bunului stăpânit de posesor*.

Or, dreptul civil român înțelege să protejeze şi să dea efecte juridice acestei *stări de fapt* sau, altfel spus, posesia este o stare de fapt care nu îi este indiferentă dreptului, ca sistem de reglementare a vieții sociale, dar *nu ca drept subiectiv*. Posesia nu este şi nu are cum să fie un drept subiectiv.

---

[1] A se vedea H. et L. MAZEAUD, J. MAZEAUD, FR. CHABAS, *op. cit.*, p. 188.

[2] A se vedea A. BOAR, *Uzucapiunea. Prescripția, posesia şi publicitatea drepturilor*, Ed. Lumina Lex, Bucureşti, 1999, p. 35.

[3] A se vedea Trib. Suprem, dec. nr. 1526/1984, în Repertoriu 1980-1985, p. 75.

Împrejurarea că, uneori, producerea anumitor efecte cere îndeplinirea unei calităţi determinate a posesiei, bunăoară, să fie vorba despre o posesie de bună-credinţă, nu schimbă cu nimic datele problemei. Posesorul de bună-credinţă al bunului stăpânit culege, ca efect al posesiei, în proprietate, fructele bunului posedat.

Dimpotrivă, proprietarul culege fructele bunului pe care îl stăpâneşte *pe temeiul dreptului său de proprietate, ca atribut al dreptului de proprietate.* El nu are cum să fie de bună sau de rea-credinţă. *El este proprietar,* cu toate consecinţele ce decurg din această stare de drept. Şi aşa putem continua pentru oricare dintre efectele posesiei.

Că apărându-se posesia se apără uneori însuşi dreptul nu înseamnă nicidecum punerea semnului egalităţii cu privire la *„ce se apără"*. Dreptul subiectiv reprezintă o anumită categorie juridică, iar posesia o cu totul alta.

**390. Posesia şi detenţia precară.** Nu numai posesorul poate să stăpânească un anumit bun. Potrivit art. 1853 fostul C. civ., „actele ce exercităm sau asupra unui lucru al altuia, sub nume precar, adică în calitate de locatari, depozitari, uzufructuari etc., sau asupra unui lucru comun, în puterea destinaţiei legale a aceluia, *nu constituie o posesiune sub nume de proprietar* (s.n., C.B.). Tot asemenea este posesiunea ce am exercita asupra unui lucru al altuia, prin simpla îngăduinţă a proprietarului său". Ce voia să spună, e drept, uşor confuz – căci uzufructuarul, chiar dacă deţine pentru nudul proprietar, este totuşi titularul unui drept real de sine stătător – textul citat? El exprima o altă stare de stăpânire a unui bun, şi anume *detenţia precară.* Detentorul precar este cel care deţine bunul de la o altă persoană, de regulă proprietarul, „în puterea" actului juridic pe care l-a încheiat cu acesta. El stăpâneşte bunul *nu* pentru sine, ca posesorul, *ci pentru altul.* Dar o face *întotdeauna pe baza unei situaţii juridice născute dintr-un act juridic, şi nu dintr-o situaţie de fapt.* Detentorul precar nu neagă, ci, dimpotrivă, *recunoaşte dreptul celui de la care şi pentru care deţine bunul,* evident, fără a face abstracţie de propriul său interes. Mai mult, potrivit art. 918 alin. (2) NCC, detentorul precar poate invoca efecte recunoscute posesiei, dar numai în cazurile şi în limitele prevăzute de lege. De pildă, este limpede că locatarul care a închiriat bunul de la proprietar a avut propriul interes să o facă, dar el deţine bunul închiriat de la proprietar pe temeiul contractului de închiriere pe care l-a încheiat cu acesta. La fel arendaşul, depozitarul, împrumutatul, cel ce a primit spre folosinţă un bun, ba chiar şi cel care stăpâneşte bunul prin simpla îngăduinţă a proprietarului[1].

---

[1] În acest sens, într-o formulare de o impecabilă claritate juridică, având a statua asupra unei acţiuni în revendicare, instanţa supremă a arătat că „din probele administrate a rezultat că pârâţii persoane fizice nu au contestat calitatea reclamantului de proprietar al imobilului (revendicat – n.n., C.B.) şi nici nu au invocat vreun titlu propriu de aceeaşi natură. Dimpotrivă, (ei) au deţinut parte din imobil în calitate de chiriaşi, în temeiul unui contract de închiriere (...). Aşa fiind, *aceştia nu pot fi consideraţi că deţin posesia asupra bunului,* definită ca o stare de fapt generatoare de efecte juridice care constă în stăpânirea materială sau exercitarea unei puteri de fapt, cu intenţia şi voinţa de a se comporta, faţă de ceilalţi, ca proprietar sau (ca) titular al unui drept real" (s.n., C.B.).

În speţă, suprema instanţă a constatat că „lipseşte elementul psihologic, intenţional", care constă în voinţa celui care posedă de a exercita stăpânirea lucrului pentru sine, adică sub nume de proprietar sau în calitate de titular al unui alt drept real.

De asemenea, posesorul apare cu intenția de a deține bunul pentru sine, pe când detentorul precar deține pentru altul, adică pentru proprietar sau pentru cel de la care a primit bunul.

Acestea sunt rațiunile pentru care, într-o formulare mai exactă, art. 918 NCC dispune că nu constituie posesie stăpânirea unui bun de către un detentor precar, precum:

a) locatarul, comodatarul, depozitarul, creditorul gajist;

b) titularul dezmembrămintelor dreptului de proprietate – superficia, uzufructul, uzul, abitația sau servitutea –, față de nuda proprietate;

c) fiecare coproprietar, în proporție cu cotele-părți ce revin celorlalți coproprietari;

d) orice altă persoană care, deținând temporar un bun al altuia, este obligată să îl restituie sau care stăpâneşte bunul cu îngăduința celui ce i l-a încredințat.

Tragem concluzia că, spre deosebire de posesie, care rămâne o stare de fapt, *detenția precară este o stare de drept*[1].

**391.** Sintetizând, iată, aşadar, trei situații juridice *distincte* privitoare la stăpânirea unui bun: *proprietate*, *posesie*, *detenție precară*.

*Proprietarul* stăpâneşte bunul *în puterea dreptului său de proprietate*; posesia sa apare ca un atribut al acestui drept. *Starea de fapt se suprapune perfect peste starea de drept.*

*Posesorul* stăpâneşte bunul în puterea sa ca şi cum ar fi proprietar, dar nu este; el are numai o putere de fapt asupra bunului, nu este nici titularul unui drept real, nici titularul unui drept de creanță. *Starea de fapt se desparte de starea de drept.*

*Detentorul precar* stăpâneşte bunul pentru proprietar, pe temeiul unui act încheiat cu acesta. Cercul se închide; *starea de fapt se suprapune din nou peste starea de drept.*

Calitatea de proprietar este incompatibilă cu cea de detentor precar. Proprietarul nu poate fi *niciodată* detentor precar privitor la propriul său bun; din punct de vedere juridic, este vorba despre un non-sens.

Calitatea de posesor al unui bun neagă pe aceea de proprietar al aceluiaşi bun. Atunci când posesorul stăpâneşte un bun, el este *în conflict* cu cel care este titularul dreptului de proprietate asupra aceluiaşi bun.

Dimpotrivă, prezența detentorului precar, persoană care, din punct de vedere material, se interpune între proprietar şi bun, nu îl împiedică pe proprietar să continue a poseda bunul, dar, aşa cum se spune într-o asemenea situație, el o face *corpore alieno*[2].

---

Prin urmare, în mod corect s-a reținut în hotărârea recurată că „pârâții (...) *sunt detentori precari*, în sensul art. 1853 C. civ. (în vigoare la epoca faptelor – n.n., C.B.), ei deținând bunul în lipsa elementului intențional, psihologic al posesiei, *stăpânirea materială fiind exercitată pentru altul, şi nu pentru sine*" (s.n., C.B.); a se vedea C.S.J., s. civ., dec. nr. 2646 din 2 iulie 2002, în P.R. nr. 6/2003, p. 40; în acelaşi sens, a se vedea C.A. Cluj, s. civ., mun. şi asig. soc., min. şi fam., dec. nr. 762/A din 26 martie 2004, în B.J. 2004, p. 137.

[1] A se vedea H. et L. Mazeaud, J. Mazeaud, Fr. Chabas, *op. cit.*, p. 189.

[2] *Ibidem*.

**392. Efectele detenției precare.** Este de reținut că, dacă efectele posesiei sunt importante şi recunoscute ca atare, efectele detenției precare pot fi deduse din cele ale posesiei. Desigur, în primul rând, detentorul precar exercită stăpânirea materială a bunului. De asemenea, în sistemul fostului Cod civil, în prezent abrogat, în anumite situații, însăşi detenția precară putea fi apărată prin acțiunile posesorii, în special *reintegranda*, dar nici *acțiunea posesorie generală* nu era total exclusă.

În prezent, art. 949 alin. (2) NCC dispune limpede că *exercițiul acțiunilor posesorii este recunoscut şi detentorului precar.*

De asemenea, fostul Cod civil român reglementa mai multe cazuri în care detenția precară *se poate interverti*, adică *se poate transforma în posesie utilă*. Aceeaşi posibilitate juridică este reglementată de dispozițiile art. 920 NCC, asupra cărora vom reveni imediat.

**393. Justificarea protecției posesiei ca stare de fapt.** Spuneam mai sus că legislația noastră civilă acordă protecție posesiei, protecție ce se manifestă sub diferite aspecte şi, în primul rând, prin recunoaşterea unor importante efecte juridice.

Cum se explică această protecție ce se acordă posesiei, uneori chiar în detrimentul celui care invocă un drept asupra lucrului posedat?

Tradițional, o primă explicație – şi cea mai importantă – o găsim în faptul că, *în covârşitoarea majoritate a cazurilor, posesia corespunde însuşi dreptului invocat de către titular.* Protejând posesia, este protejat însuşi dreptul, adică starea de drept; este o uşurare a apărării dreptului însuşi, de îndată ce, aşa cum vom vedea, proba posesiei este mai lesnicioasă decât proba dreptului real.

Aşadar, pe deplin conştientă că este titulara unui drept şi că stăpâneşte bunul în puterea dreptului său, o persoană înțelege să se apere sau să invoce efecte ale posesiei, *numai* pentru a evita dificultățile de probă a dreptului. Ea nu „decade" din titular al dreptului în stăpânitor în fapt al bunului ca posesor, ci „preferă să profite" de efectele recunoscute de lege posesiei. Nu mai puțin, *însăşi posesia în sine, ca stare de fapt, are a fi protejată* şi este producătoare de efecte juridice proprii.

Aceasta, deoarece altă explicație care se dă protecției posesiei, mai ales pentru cazurile în care ea nu concordă cu dreptul real, constă în faptul că *la baza existenței posesiei despărțite de dreptul real asupra lucrului se află o anumită neglijență din partea titularului dreptului*, care, delăsând lucrul ce îi aparținea, permițând şi tolerând exercitarea stăpânirii acestuia de către altcineva, *lasă să se creeze o aparență de drept în favoarea unei alte persoane.* Dacă avem în vedere faptul că, aşa cum am mai spus, de cele mai multe ori, această situație corespunde realității dreptului, este de înțeles pentru ce simpla posesie, ca stare de fapt, este îndreptățită la o anumită protecție juridică.

**394. Elementele constitutive ale posesiei.** Două elemente trebuie să fie întrunite, cumulativ, pentru ca stăpânirea unui lucru să poată fi calificată drept posesie: a) un element material – *corpus* şi b) un element psihologic, intențional – *animus.*

a) *Elementul material – corpus* – presupune un contact direct cu lucrul, concretizat în orice fel de acte materiale, cum ar fi: deținerea lucrului, săvârşirea de acte

de folosință, culegerea fructelor, efectuarea unor transformări, modificări sau completări ale bunului etc.[1]

b) *Elementul psihologic sau intelectual – animus* – constă în intenția, în voința celui care stăpâneşte bunul de a efectua această stăpânire pentru sine, de a se comporta cu privire la lucru ca proprietar ori ca titular al altui drept real. Aceasta înseamnă că cel care deține lucrul are *animus domini* ori *animus sibi habendi* sau *animus possidendi*.

*Lipsa elementului psihologic face ca cel care deține lucrul să nu aibă calitatea de posesor, ci pe aceea de detentor precar*, aşa cum am arătat mai sus.

## *Secțiunea a 2-a. Dobândirea şi pierderea posesiei*

### §1. Dobândirea posesiei

**395. Necesitatea întrunirii ambelor elemente ale posesiei.** *Pentru dobândirea posesiei este necesar să fie întrunite ambele sale elemente constitutive.* Numai unul dintre ele nu este suficient. Nu este de ajuns, de exemplu, să existe numai stăpânirea materială, fără elementul subiectiv, adică fără intenția deținătorului de a se comporta ca proprietar – fără *animus domini*. De aceea, se spune că nu este posesor cel căruia, în vreme ce dormea, i se pune un obiect în mână, *si quis dormienti aliquid in manu ponat*.

La fel, fără elementul material, simpla voință de a poseda nu este suficientă pentru a duce la dobândirea posesiei.

S-a pus problema dacă ambele elemente trebuie să fie exercitate de aceeaşi persoană.

Răspunsul este diferențiat, după cum este vorba despre *elementul intențional* sau despre *elementul material al posesiei*.

Cât priveşte *elementul intențional*, el trebuie să fie întrunit *chiar în persoana celui care pretinde că posedă*; acest element nu se poate exercita, de regulă, prin altcineva – *animo alieno*. O singură rezervă putem face în privința unei persoane lipsite de capacitate de exercițiu, când se admite că elementul intențional se poate exercita prin reprezentantul său legal. Spre exemplu, într-o anumită împrejurare, un minor sub 14 ani apare ca moştenitor. El va exercita posesia asupra bunurilor primite prin reprezentantul său legal. Însuşindu-şi acest principiu stabilit anterior în doctrină, legiuitorul l-a înscris în art. 917 alin. (2) NCC, potrivit cu care persoanele lipsite de capacitate de exercițiu exercită posesia *prin reprezentantul lor legal*; textul extinde acest principiu şi *la persoanele juridice*.

În privința *elementului material*, a puterii materiale asupra lucrului, este posibil ca această putere să fie exercitată nu numai personal de către posesor, dar şi printr-un reprezentant al său, adică să fie exercitată o posesie *corpore alieno*. Astfel, posesorul care a închiriat lucrul exercită puterea materială prin intermediul chiriaşului; posesorul care a depozitat lucrul mobil exercită detenția prin intermediul depozitarului etc. Rezultă deci că, de data aceasta, elementul intențional există în

[1] Privitor la exercitarea de „acte materiale" ce constituie elementul *corpus* al posesiei, a se vedea C. DRĂGUŞIN, *op. cit.*, p. 22 şi urm.

persoana posesorului, iar elementul material se exercită printr-o altă persoană, dar tot pentru posesor. Această soluție este în prezent înscrisă, aşa cum am menționat mai sus, în art. 917 alin. (1) NCC, potrivit cu care posesorul poate exercita prerogativele dreptului de proprietate asupra bunului *şi prin intermediul unei alte persoane, nu numai prin putere proprie.*

**396. Dovada posesiei.** A dovedi posesia înseamnă, în fond, a dovedi existența elementelor sale. Nu este însă acelaşi lucru a face dovada elementului material al posesiei cu a face dovada elementului ei intențional. De aceea, *în privința modului în care această dovadă poate fi făcută*, trebuie să *distingem* după cum este vorba de *elementul material ori de elementul intențional*:

a) *elementul material al posesiei*, ca element obiectiv, este relativ uşor de dovedit, dat fiind caracterul său aparent. Ca fapt material, el poate fi dovedit prin orice mijloc de probă;

b) *elementul intențional, ca element psihologic, subiectiv*, este desigur mai greu de dovedit. Codul civil înțelege să înlesnească această dovadă prin instituirea unor *prezumții legale*, dintre care *prima face din elementul material al posesiei dovada elementului intențional*, pornind de la premisa că stăpânirea materială este o exprimare a voinței ca această stăpânire să se facă *animo sibi habendi.* Astfel, art. 1854 fostul C. civ. dispunea că „posesorul este presupus că posedă pentru sine, sub nume de proprietar, dacă nu este probat că a început a poseda pentru altul". Cea de-a doua prezumție legală era instituită prin art. 1855 fostul C. civ., care prevedea că, ori de câte ori o persoană a început a deține un lucru nu ca posesor, ci ca detentor precar, se presupunea că a continuat să rămână detentor precar până ce se va face dovada contrară. Acelaşi text arăta că, atunci când posesorul a început a poseda pentru altul, se presupunea că a conservat aceeaşi calitate, dacă nu este probă contrară. Este evident că termenul de „posesor" era luat aici în sensul de detentor precar.

În prezent, art. 919 alin. (1) NCC dispune că, până la proba contrară, acela care stăpâneşte bunul *este prezumat posesor*, ceea ce înseamnă că se prezumă că el are *animus sibi habendi*; prezumția este *relativă*, ea poate fi răsturnată prin orice mijloc de probă. De asemenea, potrivit art. 919 alin. (2), detenția precară, odată dovedită, este prezumată – tot relativ – că se menține ca atare până la proba intervertirii, transformării sale în posesie, în condițiile art. 920 NCC.

## §2. Pierderea posesiei

**397. Dispariția elementelor constitutive; consecințe.** În sistemul fostului Cod civil se considera că, dacă dispare unul dintre elementele posesiei, oricare ar fi acesta, ori se pierd amândouă de către posesor, *va înceta însăşi posesia.* Dacă posesorul abandonează bunul, aceasta înseamnă că el nu va mai avea niciunul dintre elementele posesiei; nu va mai avea posesie.

De asemenea, se arăta că *este posibil însă să înceteze numai unul dintre cele două elemente.* Efectul va fi acelaşi: pierderea posesiei. Aşa se va întâmpla, de exemplu, atunci când se pierde elementul material datorită faptului că lucrul a pierit ori a trecut în stăpânirea unui alt posesor. La fel, dacă încetează numai elementul

intenţional, chiar dacă stăpânirea materială continuă; aşa vor sta lucrurile în cazul aşa-numitului constitut posesor[1].

Noul Cod civil reglementează pierderea posesiei sub forma *încetării* acesteia. Astfel, potrivit art. 921, posesia încetează prin:

a) transformarea sa în detenţie precară;

b) înstrăinarea bunului posedat;

c) abandonarea bunului mobil sau înscrierea în cartea funciară a declaraţiei de renunţare la dreptul de proprietate asupra unui bun imobil;

d) pieirea bunului;

e) trecerea bunului în proprietate publică;

f) înscrierea dreptului de proprietate al comunei, oraşului sau municipiului, după caz, conform art. 889 alin. (2) NCC, adică în ipoteza în care proprietarul unui bun imobil renunţă la dreptul său de proprietate asupra acelui bun printr-o declaraţie autentică notarială, înregistrată la biroul de cadastru şi publicitate imobiliară, pentru a se înscrie radierea dreptului celui care era înscris ca titular, respectiv renunţătorul, şi o altă persoană nu a solicitat înscrierea în temeiul uzucapiunii;

g) deposedare, dacă posesorul rămâne lipsit de posesia bunului mai mult de un an.

Se poate observa că textul reglementează cauze de „încetare", de fapt de pierdere a posesiei, care *ţin fie de manifestarea de voinţă a titularului*, cum ar fi abandonarea bunului mobil ori înscrierea în cartea funciară a declaraţiei de renunţare la dreptul de proprietate asupra unui bun imobil, fie *sunt independente de voinţa sa*, cum ar fi pieirea bunului dintr-un caz fortuit ori de forţă majoră sau deposedarea făcută de un terţ, dacă aceasta are o durată mai mare de un an. De asemenea, unele cauze ţin de pierderea unui element al posesiei, cum este situaţia transformării ei în detenţie precară, titularul pierzând, în această ipoteză, *animus sibi habendi*, el continuând a avea *corpus*, ori pot ţine de pierderea ambelor elemente ale posesiei, cum ar fi situaţia înstrăinării bunului ori aceea a trecerii bunului în proprietate publică.

## *Secţiunea a 3-a. Viciile posesiei*

### §1. Consideraţii generale

**398. Calităţile pe care trebuie să le întrunească posesia.** Pentru a produce efectele pe care legea le prevede, este necesar ca *posesia să fie utilă*, adică neviciată. Din acest punct de vedere, art. 922 alin. (1) NCC dispune că, în afara situaţiilor prevăzute de lege, nu poate produce efecte juridice decât o posesie utilă. Aceasta înseamnă că nu este suficientă întrunirea celor două elemente constitutive ale posesiei pe care le-am examinat mai sus, ci trebuie ca posesia să fie însoţită de anumite calităţi.

[1] Constitutul posesor apare în situaţia în care un proprietar vinde lucrul său unui cumpărător. Acesta din urmă, deşi a devenit proprietar, lasă lucrul mai departe în detenţie vânzătorului, care devine, de exemplu, chiriaş al lucrului. Vânzătorul va fi, de data aceasta, un simplu detentor precar, deoarece el nu mai stăpâneşte lucrul ca proprietar; el are *corpus*, dar nu mai are *animus*.

Referindu-se la aceste calități cerute pentru a se produce unul dintre principalele efecte ale posesiei, care este prescripția achizitivă (uzucapiunea), art. 1847 fostul C. civ. dispunea: „ca să se poată prescrie, se cere o posesie continuă, neîntreruptă, netulburată, publică şi sub nume de proprietar".

Deşi textul se referea la calitățile cerute pentru uzucapiune, în realitate se considera că aceste calități erau necesare pentru producerea tuturor efectelor juridice ale posesiei.

Se reținea că însuşirea pe care o cerea textul fostului Cod civil în art. 1847 ca posesia să fie neîntreruptă nu reprezenta o „calitate" a posesiei, ci o condiție ce ținea de curgerea termenului de prescripție, pentru a se putea dobândi prin uzucapiune dreptul real asupra bunului.

Cât priveşte celelalte calități menționate în art. 1847, se arăta că *lipsa lor constituie tot atâtea vicii ale posesiei*, care o împiedică să producă efectele prevăzute de lege.

**399. Viciile posesiei în sistemul fostului Cod civil. Enumerare.** Contrariul fiecăreia dintre calitățile pe care trebuie să le întrunească posesia constituie vicii ale acesteia. În consecință, viciile posesiei, aşa cum rezultă din art. 1847 fostul C. civ., erau considerate a fi: a) *discontinuitatea*; b) *violența*; c) *clandestinitatea*; d) *precaritatea*.

O remarcă specială era făcută în legătură cu precaritatea, care era şi este în realitate mai mult decât un viciu al posesiei; aşa cum am arătat mai sus, precaritatea presupune lipsa elementului intențional, subiectiv al posesiei, deci presupune *lipsa însăşi a posesiei*.

În schimb, doctrina şi jurisprudența au reținut că în fostul nostru Cod civil nu era reglementat un adevărat alt viciu, *echivocul*; posesia este echivocă atunci când actele de stăpânire exercitate de către posesor pot fi interpretate şi altfel decât ca fiind corespunzătoare elementului psihologic propriu posesiei. Cu alte cuvinte, *posesia este echivocă atunci când nu se poate şti nici că există animus sibi habendi, dar nici că acesta nu există*. Echivocul nu se confundă deci cu precaritatea. El poate rezulta, de exemplu, din faptul comunității de locuință a două persoane, care folosesc şi stăpânesc lucrurile aflate în acea locuință. Poate rezulta, de asemenea, din starea de coproprietate: dacă unul dintre coproprietari face acte de folosință cu privire la întregul bun, aflat în coproprietate, nu se poate şti dacă acel act este făcut în calitate de titular *pro parte* al dreptului sau cu voința de a se comporta ca posesor exclusiv al întregului bun[1].

De aceea, în literatura de specialitate s-a considerat că, *de lege ferenda*, avea a fi reținut caracterul distinct al echivocului ca viciu al posesiei, alături de celelalte vicii ale posesiei[2].

---

[1] Aşa după cum se arată într-o decizie a fostului Tribunal Suprem, „moştenitorii sunt presupuşi că stăpânesc bunurile succesorale unii pentru alții, cât timp se găsesc în stare de indiviziune, motiv pentru care *posesia lor, având un caracter echivoc* (s.n., C.B.), nu poate fundamenta dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune" (Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 769 din 21 aprilie 1979, în R.R.D. nr. 10/1979, p. 65).

[2] A se vedea TR. IONAŞCU, *Ideea de aparență şi rolul său în dreptul civil modern*, Bucureşti, 1943, p. 401; G.N. LUȚESCU, *op. cit.*, p. 209; în sensul că „opțiunea legiuitorului român

De altfel, este de reținut că și practica judiciară pare să fi consacrat echivocul ca viciu al posesiei în dreptul nostru civil. Astfel, o curte de apel a decis că „din probele testimoniale administrate în cauză *a rezultat că posesia reclamanților a fost echivocă, ceea ce reprezintă un viciu al posesiei, care nu poate duce la dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune*"[1] (s.n., C.B.).

**400. Viciile posesiei în noul Cod civil. Enumerare.** Potrivit art. 922 alin. (2) NCC, nu este utilă posesia discontinuă, tulburată ori clandestină; până la proba contrară, posesia este prezumată a fi utilă. Textul impune cel puțin două observații. Mai întâi, art. 922 alin. (2) nu mai vorbește, ca în sistemul fostului Cod civil în materie, de calitățile necesare posesiei, apte că conducă la dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune, ci de posesia care nu este utilă, din moment ce apare ca fiind discontinuă, tulburată ori clandestină. Aceasta înseamnă că în sistemul noului Cod civil viciile posesiei sunt: *discontinuitatea, violența* și *clandestinitatea*.

În al doilea rând, legiuitorul nu și-a însușit „sugestia" doctrinei și a jurisprudenței și nu a inclus *echivocul* printre viciile posesiei; *de lege lata*, în dreptul civil român echivocul nu este un viciu al posesiei. Dar, în mod judicios, noul Cod civil nu mai reține *precaritatea* ca viciu al posesiei, aceasta având semnificația *lipsei posesiei*, chiar dacă și ea poate fi apărată prin acțiunile posesorii [art. 949 alin. (2) NCC].

În sfârșit, în partea sa finală, art. 922 alin. (2) NCC instituie *prezumția relativă* legală de utilitate a posesiei, deci inexistența viciilor acesteia. Proba contrară, a eventualei existențe a acestor vicii, se poate face cu orice mijloc de probă.

## §2. Discontinuitatea posesiei

**401. Noțiune.** După cum se arăta în art. 1848 fostul C. civ., posesia „este discontinuă când posesorul o exercită în mod neregulat, adică cu intermitențe anormale". Discontinuitatea nu se confundă cu întreruperea posesiei, aceasta din urmă fiind nu un simplu viciu, ci o cauză de încetare a posesiei.

Desigur că, pentru ca posesia să fie continuă, nu se cere ca posesorul să se găsească în contact permanent cu lucrul și să facă zilnic acte de folosință a acestuia. Există continuitate *dacă actele de stăpânire se fac cu regularitatea pe care natura lucrului o impune*. Deci continuitatea nu exclude intermitența în stăpânirea lucrului, dacă natura lucrului o impune. Nu trebuie, spre exemplu, stăpânită o pășune în timpul iernii.

Reglementarea discontinuității din noul Cod civil nu s-a îndepărtat de cea cuprinsă în vechiul cod, în prezent abrogat. Într-adevăr, potrivit art. 923 NCC, *posesia este discontinuă* atât timp cât posesorul o exercită cu intermitențe anormale după natura lucrului; așadar, textul este mai precis și ne permite să definim discontinuitatea ca acel viciu al posesiei ce constă în exercitarea ei cu intermitențe anormale în raport cu natura lucrului.

---

este corectă", considerându-se că echivocul nu este un viciu al posesiei, a se vedea V. Stoica, *op. cit.*, vol. I, p. 174-177.

[1] A se vedea C.A. Cluj, s. civ., mun. și asig. soc., min. și fam., dec. nr. 849/R din 25 aprilie 2007, în B.C.A. nr. 3/2007, p. 9.

În cele din urmă, continuitatea şi intermitenţa anormală reprezintă chestiuni de fapt, aflate la aprecierea instanţei, care va decide pornind de la situaţia concretă a naturii bunului posedat.

În ceea ce priveşte sarcina probei discontinuităţii, aceasta incumbă celui care pretinde că posesia a fost lovită de acest viciu.

În orice caz, *viciul discontinuităţii nu are a fi confundat cu încetarea posesiei în cazul neexercitării ei timp de un an*, prevăzută de art. 921 lit. g) NCC; pentru a putea vorbi despre discontinuitate, şi nu de pierderea posesiei, se impune ca intermitenţa anormală a exercitării ei să fie mai mică de un an[1].

**402. Caractere juridice.** Viciul discontinuităţii are următoarele caractere juridice:

a) *este temporar*, ceea ce înseamnă că încetează dacă actele de stăpânire devin regulate potrivit naturii lucrului;

b) *este absolut*, în sensul că poate fi invocat de către orice persoană interesată [art. 926 alin. (1) NCC];

c) *se aplică, de regulă, în cazul posesiei nemişcătoarelor*, de îndată ce în privinţa bunurilor mişcătoare operează regula înscrisă în art. 937 alin. (1) NCC, potrivit cu care posesorul de bună-credinţă al unui bun mobil pe care l-a dobândit printr-un act translativ de proprietate cu titlu oneros devine proprietarul acestuia din momentul în care a intrat în posesia efectivă a bunului. Totuşi, discontinuitatea posesiei bunurilor mobile nu este de exclus în situaţiile în care posesia nu conduce la dobândirea dreptului de proprietate în condiţiile acestor dispoziţii ale art. 937 alin. (1) NCC.

## §3. Violenţa

**403. Noţiune.** Articolul 1851 fostul C. civ. dispunea că posesia „este tulburată când este fundată sau conservată prin acte de violenţă în contra sau din partea adversarului". Din redactarea deficitară a acestui text rezulta că nu este suficient ca posesia să fie începută în mod paşnic, dar şi că ea trebuia să fie menţinută în continuare – conservată – tot astfel. Interpretată *ad litteram*, dispoziţia legală citată ar putea duce la concluzia că nu numai violenţa activă, cum ar fi normal, dar şi violenţa pasivă, în apărare a posesorului ar fi suficientă pentru a-i vicia posesia.

În literatura de specialitate[2] se admitea, pe drept cuvânt, că violenţa pasivă din partea posesorului, când atacul violent provine din partea unui terţ, nu era de natură a vicia posesia. O altă soluţie ar avea drept rezultat a oferi terţului interesat putinţa ca, pe calea exercitării unor acte violente, să determine vicierea posesiei, deşi posesorul, aflat într-o adevărată legitimă apărare, nu a avut nicio iniţiativă violentă, nici în dobândirea şi nici în conservarea posesiei.

---

[1] A se vedea I.O. Călinescu, în Fl.A. Baias, E. Chelaru, R. Constantinovici, I. Macovei (coord.), *op. cit.*, p. 957.

[2] A se vedea G.N. Luţescu, *op. cit.*, p. 202 şi doctrina acolo citată.

**404. Caractere juridice.** Viciul violenţei prezintă următoarele caractere juridice:

a) *este relativ*, în sensul că poate fi invocat numai de către cel împotriva căruia s-a exercitat violenţa. Faţă de celelalte persoane, posesia nu este afectată de acest viciu [art. 926 alin. (2) NCC];

b) *este temporar*, ceea ce înseamnă că, de îndată ce violenţa a încetat, posesia redevine utilă;

c) *se aplică atât în privinţa posesiei nemişcătoarelor, cât şi a bunurilor mişcătoare*.

## §4. Clandestinitatea

**405. Noţiune.** Articolul 1847 fostul C. civ. cerea ca posesia să fie publică, adică să se exercite pe faţă, aşa cum ar exercita-o proprietarul. Posesia „este clandestină – spunea art. 1852 din acelaşi cod – când posesorul o exercită în ascuns de adversarul său, încât acesta nu este în stare de a putea să o cunoască".

Articolul 925 NCC prevede că posesia este clandestină dacă este exercitată astfel încât nu poate fi cunoscută.

Clandestinitatea se poate concepe foarte uşor în privinţa bunurilor mobile, ea fiind mai greu de imaginat în cazul imobilelor[1].

**406. Caractere juridice.** Viciul clandestinităţii are următoarele caractere juridice:

a) *este relativ*, el putând fi invocat numai de către cel faţă de care posesia a fost exercitată pe ascuns; numai persoana faţă de care posesia este clandestină poate invoca acest viciu, dispune art. 926 alin. (2) NCC;

b) *este temporar*, deoarece încetează de îndată ce posesia a devenit publică.

## §5. Precaritatea

**407. Noţiune.** Deşi fostul Cod civil trata precaritatea în rândul viciilor posesiei, *în realitate*, aşa cum am arătat mai sus, *precaritatea este mai mult decât atât, este lipsa însăşi a posesiei.*

Ceea ce este caracteristic pentru precaritate este faptul că stăpânirea lucrului este lipsită de *animus sibi habendi*, deci de elementul intenţional, psihologic al posesiei. Aceasta înseamnă că actele sau faptele materiale de folosinţă ori de putere asupra lucrului sunt săvârşite nu pentru sine, ci pentru altcineva[2].

---

[1] În practica judiciară s-a decis în sensul că, dacă clandestinitatea se poate concepe cu uşurinţă în materia bunurilor mobile, care sunt susceptibile de posesie ascunsă, pentru imobile este mai greu de realizat, un exemplu mai mult teoretic fiind acela al cazului proprietarului care sapă o pivniţă sub imobilul vecin sau cazul în care sapă o galerie necesară pentru exploatarea subsolului unei proprietăţi vecine; a se vedea C.A. Constanţa, dec. civ. nr. 1094/C din 20 octombrie 2004, în B.J. 2004, Ed. Lumina Lex, Bucureşti, 2005, p. 70.

[2] Referindu-se la exercitarea numai a stăpânirii în fapt a lucrului de către detentorul precar, practica judecătorească foloseşte uneori termenul, impropriu, de *posesie precară*. Astfel, într-o decizie, se arată că chiriaşul, „exercitând o *posesie precară*, nu poate dobândi proprietatea prin uzucapiune, cât timp exercită *posesia* ca locatar, şi nu ca proprietar" (s.n., C.B.) (Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 1518 din 4 octombrie 1978, în R.R.D. nr. 3/1979, p. 57).

*În concepția fostului Cod civil, precaritatea era considerată ca un viciu absolut și perpetuu al posesiei.*

Spre deosebire de vechea reglementare, am arătat că art. 918 NCC dispune clar şi precis că *nu constituie posesie* stăpânirea unui bun de către cel care îl deține pentru altul, precum locatarul, comodatarul, titularul dezmembrămintelor dreptului de proprietate față de nudul proprietar etc., şi că este, în general, detentor precar orice persoană ce deține *în mod temporar un bun al altuia* şi are obligația să îl restituie acestuia, precum şi persoana care stăpâneşte un bun cu îngăduința proprietarului.

Precaritatea putea totuşi să se transforme în posesie prin intervertire, în cazurile expres şi limitativ prevăzute de lege. Această posibilitate juridică este prevăzută şi de art. 920 NCC.

**408. Intervertirea precarității.** Transformarea precarității în posesie se putea produce în patru cazuri prevăzute de art. 1858 fostul C. civ. Articolul 920 NCC a preluat, cu formulări mai precise şi în mod justificat, numai primele trei cazuri de intervertire a precarității în posesie utilă reglementate de fostul Cod civil. Acestea erau şi sunt următoarele:

a) „când deținătorul lucrului primeşte cu bună-credință de la o a treia persoană, alta decât adevăratul proprietar, un titlu translativ de proprietate în privința lucrului ce deține" [art. 1858 pct. 1 fostul C. civ.]. Articolul 920 alin. (1) lit. a) dispune că detenția precară se intervertește în posesie utilă atunci când detentorul precar încheie cu bună-credință un act translativ de proprietate cu titlu particular cu altă persoană decât cu adevăratul proprietar al bunului. De exemplu, locatarul unui imobil cumpără bunul închiriat de la cel pe care îl consideră că este moştenitor al proprietarului de la care închiriase bunul, deşi calitatea de moştenitor nu corespunde realității. Din momentul cumpărării, locatarul începe a stăpâni lucrul *animo sibi habendi*, deci devine, din detentor precar, posesor.

Intervertirea precarității în posesie utilă are loc ca urmare a faptei unui terț, care procură detentorului un titlu în privința bunului pe care îl deține;

b) „când deținătorul lucrului neagă dreptul celui de la care ține posesiunea prin acte de rezistență la exercițiul dreptului său" [art. 1858 pct. 2 fostul C. civ.]. În prezent, art. 920 alin. (1) lit. b) prevede că detenția precară se transformă în posesie utilă în situația în care detentorul precar săvârşeşte împotriva posesorului acte de rezistență neechivoce în privința intenției sale de a începe să se comporte ca un proprietar; în acest caz, intervertirea *nu se va produce însă mai înainte de împlinirea termenului prevăzut pentru restituirea bunului*, condiție ce nu figura în reglementarea anterioară. Astfel, de exemplu, locatarul unui bun, socotind că are suficiente motive să se considere pe sine drept proprietar al lucrului, refuză a mai plăti chirie celui care i l-a închiriat, notificându-i aceasta, precum şi faptul că se consideră el proprietar; astfel, încetează calitatea de detentor, fiind înlocuită cu aceea de posesor. Actele de rezistență din partea detentorului precar trebuie să fie circumstanțiate şi să nu lase niciun fel de îndoială asupra schimbării intervenite în elementul de ordin psihologic al deținerii[1].

[1] Aşa după cum s-a decis în practica judecătorească, „posesia precară a locatarului se transformă în una utilă dacă el neagă – cu privire la obiectele închiriate – dreptul celui de la

Un alt exemplu de intervertire a precarității prin acte de rezistență, oferit de practica judecătorească, a fost acela al unui moștenitor care, stăpânind un bun succesoral aflat în indiviziune, deci în coproprietate, printr-o manifestare exterioară a sa a demonstrat că a înțeles să transforme posesia din comună în exclusivă, adică „s-a produs o intervertire de fapt a posesiei"[1]. Este de reținut că, în acest caz, detentorul intervertește precaritatea în posesie utilă prin propria sa faptă;

c) „când deținătorul strămută posesiunea lucrului, printr-un act cu titlu particular translativ de proprietate, la altul care este de bună-credință" [art. 1858 pct. 3 fostul C. civ.]. Cumpărătorul *de bună-credință* al bunului începe a-l stăpâni în calitate de posesor, deși cel care i l-a transmis avea numai calitatea de detentor precar.

În același sens, art. 920 alin. (1) lit. c) NCC arată că se produce intervertirea unei detenții precare în posesie utilă și în cazul în care detentorul precar înstrăinează bunul, printr-un act translativ de proprietate cu titlu particular, cu condiția ca cel ce dobândește bunul să fie de bună-credință, adică să creadă că a dobândit bunul de la adevăratul proprietar. Totuși, art. 920 alin. (2) NCC precizează că, în cazul imobilelor înscrise în cartea funciară, dobânditorul este de bună-credință dacă înscrie dreptul în folosul său întemeindu-se pe cuprinsul cărții funciare. În celelalte cazuri, este de bună-credință dobânditorul care nu cunoștea și nici nu trebuia, după împrejurări, să cunoască lipsa calității de proprietar a celui de la care a dobândit bunul.

De această dată, însuși deținătorul, prin fapta sa, procură terțului calitatea de posesor, datorită bunei-credințe a acestuia din urmă.

Ultimul caz de intervertire a precarității în posesie utilă reglementat de art. 1858 fostul C. civ. era acela „când transmisiunea posesiunii din partea deținătorului la altul se face printr-un act cu titlu universal, dacă acest succesor universal este de bună-credință" (pct. 4). Este cazul moștenitorului care, primind o succesiune, consideră, de bună-credință fiind, că un bun asupra căruia defunctul avea numai o detenție precară s-ar fi aflat în proprietatea acestuia. Prevederea art. 1858 pct. 4 a fost, pe bună dreptate, criticată în literatura de specialitate; spre deosebire de dobândirea cu titlu particular, dobândirea universală operează o substituire totală a succesorului în toate drepturile și obligațiile autorului, indiferent de buna sau reaua sa credință. Având toate obligațiile pe care le-a avut autorul, inclusiv pe aceea de a restitui bunul deținut de acesta cu titlu precar, este greu de admis soluția, adoptată în art. 1858 pct. 4, ca buna-credință a succesorului să modifice titlul precar cu care lucrul era stăpânit și să prefacă simpla detenție în posesie desăvârșită. În orice caz, moștenitorul devine posesor ca urmare a unei împrejurări exterioare voinței

---

care ține posesia, prin acte de rezistență la exercițiul dreptului său. O atare intervertire de posesie rezultă din art. 1858 C. civ., de exemplu, atunci când locatarul refuză plata chiriei pretinzând că este proprietar" (Trib. Suprem, col. civ., dec. nr. 69 din 16 ianuarie 1959, în I.G. Mihuță, Al. Lesviodax, *Repertoriu de practică judiciară în materie civilă a Tribunalului Suprem și a altor instanțe judecătorești pe anii 1952-1969*, Ed. Științifică, București, 1970, p. 76). Observăm însă că, în realitate, este vorba despre intervertirea precarității, și nu a posesiei; pe larg cu privire la intervertirea precarității în posesie utilă, a se vedea V. Stoica, *op. cit.*, vol. I, p. 178 și urm.

[1] Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 769 din 21 aprilie 1979, în R.R.D. nr. 10/1979, p. 65; a se vedea, de asemenea, Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 1903 din 30 octombrie 1975, în R.R.D. nr. 5/1976, p. 64.

sale şi credem că exterioare şi voinței autorului său, afară de împrejurarea în care i se poate reproşa acestuia din urmă că nu a precizat situația juridică a bunului în discuție.

Aceasta este rațiunea pentru care, în mod judicios, legiuitorul nu a mai preluat acest caz în noua reglementare a intervertirii precarității în posesie utilă.

În sfârşit, sub aspectul aplicării în timp a art. 920 NCC, art. 81 din Legea nr. 71/2011 privind aplicarea noului Cod civil arată că dispozițiile acestuia se aplică numai cazurilor de intervertire apărute după intrarea lui în vigoare, deci după data de 1 octombrie 2011, ceea ce înseamnă că pentru cazurile de intervertire produse înainte de această dată continuă a fi aplicabile dispozițiile art. 1858 fostul C. civ., pe care le-am înfățişat, în comparație cu cele noi, mai sus.

## *Secţiunea a 4-a. Efectele posesiei*

### §1. Consideraţii generale

**409. Enumerarea efectelor în sistemul fostului Cod civil.** Deşi posesia este o simplă stare de fapt, ea produce totuşi anumite efecte juridice.

Justificarea recunoaşterii acestor efecte rezultă atât din considerente practice, precum şi din recunoaşterea, de către legiuitor, a faptului că, prin activitatea sa, posesorul pune în valoare bunul, iar adevăratul proprietar nu a fost diligent şi nu a acționat pentru a recupera stăpânirea bunului, *obiect al dreptului său.*

Efectele posesiei pot fi rezumate în următoarele reguli:

a) posesia creează o prezumție de proprietate (art. 1854 fostul C. civ.);

b) posesorul de bună-credință dobândeşte fructele lucrului asupra căruia exercită posesia (art. 485 fostul C. civ.);

c) posesia este protejată prin acțiunile posesorii;

d) posesia prelungită duce, prin uzucapiune, la dobândirea dreptului de proprietate.

**410. Efectele posesiei în noul Cod civil.** Ca număr, practic aceleaşi sunt efectele posesiei reglementate şi de noul Cod civil, respectiv:

a) posesia creează *o prezumție de proprietate* în condițiile art. 919 alin. (3) NCC;

b) posesorul poate dobândi dreptul de proprietate asupra bunului posedat prin uzucapiune (art. 928-934 NCC);

c) posesorul de bună-credință al unui bun mobil dobândeşte *dreptul de proprietate asupra acestuia*, în condițiile art. 937-938 NCC;

d) posesorul de bună-credință dobândeşte *în proprietate* fructele bunului posedat (art. 948 NCC);

e) posesia este protejată prin acțiunile posesorii (art. 949-952 NCC).

Într-o sistematizare mai clară şi mai adecvată, uzucapiunea, dobândirea proprietății bunurilor mobile şi a fructelor prin posesie de bună-credință sunt enumerate de art. 557 NCC printre modurile de dobândire a dreptului de proprietate privată, astfel că le vom trata la capitolul consacrat analizei acestor moduri. Aşa fiind, dintre

efectele posesiei, în cadrul acestui capitol, urmează a analiza numai *prezumția de proprietate* şi *apărarea posesiei prin acțiunile posesorii.*

## §2. Posesia creează o prezumție de proprietate

**411. Regula şi domeniul ei de aplicare în fostul Cod civil.** În sistemul fostului Cod civil, până la proba contrară, posesorul era prezumat că este proprietarul lucrului posedat. Într-adevăr, art. 1854 fostul C. civ. dispunea că „posesorul este presupus că posedă pentru sine, sub nume de proprietar, dacă nu este probat că a început a poseda pentru altul".

Prezumția de proprietate care opera în favoarea posesorului se întemeia, la rându-i, pe o altă prezumție, anume că *adesea starea de fapt coincide cu dreptul de proprietate*, adică cu starea de drept, astfel încât, pornindu-se de la această situație obişnuită, era normal să se tragă concluzia că posesia face să se presupună existența dreptului de proprietate.

Avantajul acestei prezumții era acela că posesorul, având calitatea de pârât, fiind presupus proprietar, era pe o poziție comodă, deoarece nu trebuia încă să aducă probe cu privire la dreptul său care, până la proba contrară, era prezumat.

Se considera că această prezumție era mai puternică în cazul bunurilor mişcătoare: în virtutea regulii instituite prin art. 1909 fostul C. civ., posesia de bună-credință echivalează cu însuşi titlul de proprietate, fără putință de probă contrară, evident, cu îndeplinirea tuturor condițiilor pe care textul legii le presupune.

Prezumția de proprietate era mai puțin puternică în cazul bunurilor nemişcătoare, când ea putea fi răsturnată prin proba contrară, aşa cum am arătat atunci când ne-am ocupat de revendicarea bunurilor imobile în sistemul fostului Cod civil.

**412. Regula şi domeniul ei de aplicare în sistemul noului Cod civil.** Aşezat în cadrul *dispozițiilor generale* ale Capitolului I din titlul consacrat posesiei, şi *nu* în cel care reglementează efectele posesiei, art. 919 alin. (3) NCC dispune că, până la proba contrară, posesorul este considerat proprietar, cu excepția imobilelor înscrise în cartea funciară; *per a contrario*, pentru imobilele neînscrise, din diverse motive, în cartea funciară, prezumția de proprietate asupra acestora va opera, în continuare, în favoarea posesorului unui asemenea imobil.

Ca principiu, instituind prezumția relativă de proprietate în favoarea posesorului, cu excepția arătată, legiuitorul a pornit de la aceeaşi idee, susținută şi în sistemul fostului Cod civil, şi anume că, de cele mai multe ori, starea de fapt a posesiei corespunde stării de drept, fiind corespunzătoare acesteia. Mai mult, în condițiile art. 937 NCC, prezumția de proprietate este mult mai puternică; posesorul de bună-credință al bunului mobil corporal va dobândi chiar proprietatea bunului din momentul intrării în posesia acestuia.

Rigoarea regimului juridic al dobândirii şi transmiterii dreptului de proprietate imobiliară în actualul sistem al cărții funciare instituit prin dispozițiile noului Cod civil în materie determină o aplicare limitată a prezumției de proprietate privitoare la bunurile imobile. Într-adevăr, potrivit art. 900 alin. (1) NCC, dacă în cartea funciară a fost înscris un drept real în folosul unei anumite persoane, se prezumă că acel drept există în folosul celui astfel înscris în registrul de publicitate imobiliară.

Aşadar, privitor la imobilele înscrise în cartea funciară, nu se mai poate vorbi despre aplicarea prezumţiei de proprietate în favoarea posesorului acelui bun.

## §3. Protejarea posesiei prin acţiunile posesorii

**413. Definiţia acţiunii posesorii. Sediul materiei.** Acţiunea posesorie este acea acţiune pusă la îndemâna posesorului, pentru a apăra posesia – ca stare de fapt – împotriva oricărei tulburări, pentru a menţine această stare ori pentru a redobândi posesia atunci când ea a fost pierdută[1].

Ceea ce este specific pentru acţiunea posesorie este împrejurarea că prin ea se apără *starea de fapt* a posesiei, *fără a se pune în discuţie însuşi dreptul asupra lucrului*[2]. Prin aceasta se deosebeşte, de altfel, *acţiunea posesorie de acţiunea petitorie* – cum este acţiunea în revendicare –, deoarece aceasta din urmă pune în discuţie însuşi dreptul real cu privire la bun.

Acţiunea posesorie se justifică, printre altele, prin aceea că, de cele mai multe ori, posesia corespunde dreptului, astfel că prin apărarea posesiei este apărat, în realitate, dreptul însuşi. Pe de altă parte, într-un regim de ordine juridică în care nimeni nu este îndreptăţit să îşi facă dreptate singur, se justifică apărarea chiar a unei simple stări de fapt, cum este posesia, împotriva oricăror tulburări.

În comparaţie cu acţiunea petitorie, acţiunea posesorie prezintă, neîndoielnic, avantaje: într-adevăr, acţiunea petitorie presupune neapărat dovedirea dreptului real, probă care, după cum am văzut, nu este deloc lesnicioasă; dimpotrivă, acţiunea posesorie presupune o dovadă relativ uşoară, nu a dreptului – care nu este pus în discuţie –, ci numai a stăpânirii de fapt, care este posesia. Totuşi, se admite că acţiunile posesorii sunt *acţiuni reale*, nu pentru că ar proteja un drept real, ci pentru că se întemeiază pe stăpânirea unui bun. De asemenea, ele se aplică atât în privinţa posesiei *bunurilor mobile*, cât şi privitor la posesia *bunurilor imobile*.

*Reglementarea acţiunii posesorii* este cuprinsă în art. 949-952 NCC.

**414. Felurile acţiunii posesorii şi condiţiile de exercitare.** În dreptul nostru erau şi credem că au a fi în continuare recunoscute două acţiuni posesorii: una *generală, denumită şi acţiune în complângere*, şi una *specială, denumită acţiune în reintegrare* (*reintegranda*).

a) *Acţiunea posesorie generală* (*acţiunea în complângere*) este folosită pentru a face să înceteze orice fel de tulburare a posesiei, de natură a împiedica exerciţiul liber şi efectele juridice ale acesteia.

Potrivit art. 949 NCC, cel care a posedat un bun cel puţin un an poate solicita instanţei de judecată prevenirea ori înlăturarea oricărei tulburări a posesiei sale sau, după caz, restituirea bunului; de asemenea, posesorul este îndreptăţit să pre-

---

[1] Pe larg privitor la acţiunile posesorii, noţiune, caractere juridice, temei şi utilitatea lor, a se vedea V. STOICA, *op. cit.*, vol. I, p. 186 şi urm.; de asemenea, a se vedea şi G. TUDOR, *Tulburarea de posesie. Practică judiciară*, Ed. Hamangiu, Bucureşti, 2006.

[2] Sau, cum s-a decis în practica judecătorească în sistemul fostului Cod civil, soluţia fiind pe deplin întemeiată şi în prezent, „posesorul poate să se plângă împotriva tulburătorului pe calea acţiunii posesorii, deoarece pentru el nu prezintă importanţă cum şi de cine a fost tulburat în posesie, ci doar faptul tulburării în sine" (Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 943 din 10 iulie 1970, în Repertoriu 1969-1975, p. 105).

tindă despăgubiri pentru prejudiciile cauzate bunului a cărui restituire o cere. De asemenea, acelaşi text recunoaşte dreptul de a exercita acţiunile posesorii şi *detentorului precar*, cu atât mai mult, o asemenea acţiune poate fi intentată de titularul dezmembrămintelor dreptului de proprietate, pentru apărarea posesiei sale, corespunzătoare dreptului real principal pe care îl exercită: superficie, uzufruct, uz, abitaţie, servitute.

Potrivit art. 950 NCC, acţiunile posesorii *pot fi introduse şi împotriva proprietarului*, dar *nu pot fi introduse împotriva persoanei faţă de care există obligaţia de restituire a bunului posedat*. Acţiunea posesorie generală (în complângere) va putea fi introdusă de către posesorul ori de către detentorul precar care *a stăpânit bunul cel puţin un an*. De asemenea, potrivit art. 951 NCC, *termenul* în care trebuie intentată acţiunea posesorie generală în caz de tulburare ori de deposedare, *paşnică* sau *violentă*, este *termenul de prescripţie de un an*, care se calculează *de la data tulburării sau deposedării*.

b) *Acţiunea posesorie specială* (*reintegranda*). Această acţiune este specifică situaţiei în care tulburarea sau deposedarea posesorului s-a făcut prin violenţă. Articolul 951 alin. (2) NCC dispune că, într-o asemenea situaţie, acţiunea poate fi introdusă *şi de cel care exercită o posesie viciată, indiferent de durata posesiei sale*, dar tot în termenul de 1 an de la data tulburării ori deposedării. Aşadar, în ambele situaţii, termenul de un an de la data la care s-a produs tulburarea posesiei ori deposedarea posesorului este calificat de legea fundamentală civilă ca fiind un *termen de prescripţie*, cu toate consecinţele ce decurg din această calificare juridică.

**415. Luarea măsurilor pentru conservarea bunului posedat.** Acţiunile posesorii apără posesia *după* ce s-a produs tulburarea ori deposedarea celui ce stăpâneşte bunul ca posesor ori ca detentor precar. Noul Cod civil a înţeles să pună la dispoziţia posesorului soluţii pentru *conservarea posesiei*, înainte de a se produce vreo tulburare a acesteia ori deposedarea posesorului de bunul său[1].

Potrivit art. 952, dacă există motive temeinice să se considere că bunul posedat poate fi distrus ori deteriorat *de un lucru aflat în posesia unei alte persoane* ori ca urmare a efectuării unor lucrări, precum ridicarea unei construcţii, tăierea unor arbori ori efectuarea unor săpături pe fondul învecinat, *posesorul va putea cere instanţei de judecată luarea măsurilor necesare pentru evitarea pericolului la care este astfel supus în privinţa bunului său* ori, dacă este cazul, *poate cere încetarea efectuării acelor lucrări*.

Până la soluţionarea cererii, *posesorul*, în calitate de reclamant, ori, după caz, cealaltă persoană, în calitate de pârât, poate fi obligată de instanţă la depunerea unei *cauţiuni*, lăsată la aprecierea instanţei, numai în următoarele situaţii:

a) dacă instanţa dispune, în mod provizoriu, deplasarea lucrului ori încetarea lucrărilor, cauţiunea va fi stabilită în sarcina posesorului, astfel încât să se poată repara prejudiciul ce s-ar cauza pârâtului prin această măsură;

b) dacă instanţa încuviinţează menţinerea lucrului în starea sa actuală ori continuarea lucrărilor, cauţiunea se stabileşte în sarcina pârâtului, astfel încât să se asigure posesorului sumele necesare pentru restabilirea situaţiei anterioare.

[1] Cu privire la această distincţie, a se vedea şi V. STOICA, *op. cit.* (2009), p. 79.

# Capitolul al X-lea. Modurile de dobândire a drepturilor reale principale

## *Secțiunea 1. Considerații generale*

**416. Fostul Cod civil despre modurile de dobândire a drepturilor reale.** În general, prin modurile de dobândire a drepturilor reale principale au a fi înțelese acele căi, mijloace, posibilități juridice prin care astfel de drepturi pot fi dobândite de către un anumit subiect de drept, persoană fizică ori persoană juridică.

Cartea a III-a a fostului Cod civil era intitulată „Despre diferitele moduri prin care se dobândeşte proprietatea". Sub acest titlu general erau cuprinse însă materii variate, de la succesiuni şi până la materia obligațiilor civile.

În art. 644 şi art. 645 fostul C. civ. se arăta că dreptul de proprietate se putea dobândi prin *succesiune*, prin *legate*, prin *convenție*, prin *predare* (*tradițiune*), prin *accesiune* sau *încorporare*, prin *prescripție*, prin *lege* şi prin *ocupare*. La aceste moduri s-ar putea adăuga şi *hotărârea judecătorească*.

Enumerarea nu era în afară de critică. Ea era imprecisă şi incompletă. Era *imprecisă*, pentru că, pe de o parte, textele vorbeau despre succesiune şi legate, or, succesiunea este noțiunea care cuprinde şi legatele, acestea reprezentând succesiunea testamentară, alături de cea legală. De asemenea, unele dintre modurile de dobândire erau prezentate de sine stătător, deşi ele puteau fi cuprinse în alte moduri mai generale dintre cele prevăzute de lege. Este cazul, de exemplu, al accesiunii şi al prescripției achizitive, care puteau fi cuprinse în modul general de dobândire, care este legea.

Enumerarea era *incompletă*, pentru că, pe de o parte, dată fiind, practic, lipsa unor reglementări specifice pentru dreptul de proprietate publică în fostul Cod civil român de la 1864, cele două texte evocate nu făceau vreo referire la modurile de dobândire a dreptului de proprietate publică. Pe de altă parte, nu erau menționate alte moduri de dobândire a proprietății, precum hotărârea judecătorească ori dobândirea proprietății unui bun mobil sau a fructelor produse de un bun de către posesorul de bună-credință, după cum nu se făcea nicio mențiune privitoare la modurile de dobândire a drepturilor reale dezmembrăminte ale dreptului de proprietate.

**417. Modurile de dobândire a dreptului de proprietate în noul Cod civil.** Într-o sistematizare mai riguroasă şi mai clară, art. 557 NCC, cu marginala intitulată „Dobândirea dreptului de proprietate", dispune, în primul său alineat, că dreptul de proprietate se poate dobândi, în condițiile legii, prin convenție, moştenire legală ori moştenire testamentară, accesiune, uzucapiune, ca efect al posesiei de bună-credință în cazul bunurilor mobile şi al fructelor, prin ocupațiune, tradițiune, precum şi prin hotărâre judecătorească, atunci când aceasta, prin ea însăşi, este translativă de proprietate. De asemenea, textul arată că, în condițiile prevăzute de lege, dreptul de proprietate se poate dobândi prin efectul unui act administrativ [alin. (2)] şi

că, prin lege, pot fi reglementate şi alte moduri de dobândire a acestui drept. În sfârşit, potrivit art. 557 alin. (4) NCC, cu excepţia anumitor situaţii prevăzute de lege, în cazul bunurilor imobile dreptul de proprietate se dobândeşte prin înscriere în cartea funciară, cu respectarea dispoziţiilor prevăzute la art. 888, care dispune că înscrierea dobândirii unui drept în registrul de publicitate imobiliară se efectuează în baza înscrisului autentic notarial, a hotărârii judecătoreşti rămase definitivă, a certificatului de moştenitor sau în baza unui alt act emis de autorităţile administrative, în cazurile în care legea prevede aceasta. Totuşi, potrivit art. 56 alin. (1) din Legea nr. 71/2011 privind punerea în aplicare a noului Cod civil, dispoziţiile art. 557 alin. (4) se vor aplica *numai* după finalizarea lucrărilor de cadastru pentru fiecare unitate administrativ-teritorială şi deschiderea, la cerere sau din oficiu, a cărţilor funciare pentru imobilele respective, în conformitate cu prevederile Legii nr. 7/1996 a cadastrului şi a publicităţii imobiliare, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

**418.** Dispoziţiile art. 557 NCC impun câteva precizări. Astfel, în primul rând, este de observat că textul este aşezat într-o secţiune distinctă a Capitolului I din Titlul II al Cărţii a III-a a codului – „Despre bunuri" –, titlu consacrat *dreptului de proprietate privată*. Primul capitol al acestui titlu cuprinde dispoziţii generale în materie, iar prima lui secţiune se intitulează *„Conţinutul, întinderea şi stingerea dreptului de proprietate privată"*. Or, nu se poate susţine că modurile de dobândire a drepturilor reale enumerate de art. 557 NCC se aplică *numai* privitor la dobândirea dreptului de proprietate privată. Dimpotrivă, ele au a fi aplicate, în general, în mod corespunzător, *şi în privinţa dreptului de proprietate publică*, în măsura în care, prin punerea în valoare a vreunuia dintre ele, *s-ar ajunge la dobândirea unui bun care ar fi destinat apoi uzului ori utilităţii publice*. Nu este mai puţin adevărat însă că, aşa după cum am arătat atunci când am analizat dreptul de proprietate publică şi drepturile reale corespunzătoare acestui drept, în privinţa lor, noul Cod civil reglementează *moduri specifice* prin care pot fi dobândite. Însă, dacă este de conceput aplicarea circumstanţiată cel puţin a unora dintre modurile generale de dobândire a dreptului de proprietate enumerate de art. 557 NCC în privinţa dreptului de proprietate publică, *este de neconceput* aplicarea lor referitor la drepturile reale corespunzătoare acestui drept, dată fiind natura juridică de drept public a modalităţilor pe baza cărora ele se pot naşte; astfel, nu ar fi de conceput dobândirea dreptului de administrare, a dreptului de concesiune ori a dreptului de folosinţă gratuită, de exemplu, prin succesiune legală ori testamentară, prin uzucapiune etc.

În al doilea rând, modurile de dobândire prevăzute de art. 557 NCC *se aplică în privinţa tuturor subiectelor de drept*, persoane juridice de drept public ori de drept privat şi persoane fizice.

Nu mai puţin, anumite discuţii au a fi făcute şi pe acest plan. Astfel, în privinţa *persoanelor fizice*, este evident că au aplicaţie *numai* aceste moduri de dobândire a proprietăţii private.

Dar, dacă este vorba despre persoane juridice, lucrurile au a fi nuanţate, în sensul că, într-adevăr, în principiu, modurile de dobândire a proprietăţii reglementate de noul Cod civil se aplică şi în privinţa lor. Ele trebuie însă *corelate*, în primul rând, cu principiul înscris în art. 187 NCC, potrivit cu care orice persoană juridică are o organizare de sine stătătoare şi *un patrimoniu propriu, afectat realizării unui anumit*

*scop* licit şi moral, în acord cu interesul general. Este foarte adevărat însă că noul Cod civil are o concepţie mult mai largă despre cuprinsul patrimoniului persoanelor juridice în raport cu reglementările anterioare, deoarece, potrivit art. 206 alin. (1) NCC, persoana juridică poate avea *orice drepturi şi obligaţii civile*, deci şi drepturi reale principale, afară de acelea care, prin natura lor ori potrivit legii, nu pot aparţine decât persoanei fizice. Totuşi, art. 206 alin. (2) NCC dispune că persoanele juridice fără scop lucrativ nu pot avea în patrimoniu decât acele drepturi şi obligaţii civile care sunt necesare pentru realizarea scopului stabilit de lege, de actul de constituire ori de statutul acestora. Actul juridic încheiat cu încălcarea ambelor principii arătate este lovit de nulitate absolută [art. 206 alin. (3) NCC].

Totuşi, nu are a fi exclusă ideea existenţei, prin reglementările legale aplicabile categoriilor de persoane juridice, a unor *moduri specifice* de dobândire a dreptului de proprietate privată, după caz. Astfel, numai statul şi unităţile administrativ-teritoriale, ca subiecte de drept public, pot dobândi în proprietate privată bunuri din domeniul public ce le aparţine, prin *declasarea acestora* şi trecerea lor în proprietatea privată a aceloraşi subiecte. *Subiectele colective de drept de tip asociativ* pot dobândi dreptul de proprietate asupra bunurilor din patrimoniul lor şi prin contribuţia, sub diferite forme, a celor care se asociază, ceea ce nu este cazul pentru persoanele fizice. Şi exemplele ar putea continua.

În al treilea rând, modurile de dobândire a proprietăţii reglementate de noul Cod civil se aplică, în linii generale, nu numai în privinţa acesteia, *dar şi cu privire la celelalte drepturi reale*, cu excepţia, aşa după cum arătam mai sus, a drepturilor reale ce derivă din proprietatea publică – dreptul de administrare, dreptul de concesiune, dreptul de folosinţă gratuită[1].

În sfârşit, este de reţinut că art. 557 alin. (1) NCC nu enumeră printre modurile de dobândire a drepturilor reale şi *tezaurul* (comoara); acesta este reglementat, alături de ocupaţiune, în materia efectelor posesiei. Or, ni se pare că ele nu au a fi privite ca efecte ale posesiei. Este adevărat că ocupaţiunea şi tezaurul pot fi puse în discuţie din momentul în care cel ce pretinde dobândirea unui bun mobil prin unul dintre ele poate să le invoce din momentul în care acea persoană a intrat în posesia, în stăpânirea bunului „ocupat" ori a comorii; totuşi, credem că legea este cea care conferă efectul dobândirii dreptului de proprietate în asemenea situaţii, pornind de la *faptul juridic al ocupaţiunii ori al descoperirii tezaurului*. Suntem în prezenţa „altor moduri" de dobândire a dreptului de proprietate menţionate de art. 557 alin. (3) NCC.

**419. Clasificarea modurilor generale de dobândire a drepturilor reale.** În general, în literatura juridică de specialitate aceste moduri pot fi clasificate din mai multe puncte de vedere.

a) *După întinderea dobândirii*, trebuie deosebite:

– *modurile de dobândire universale sau cu titlu universal*, când dobânditorul primeşte o întreagă universalitate ori o fracţiune din aceasta, deci primeşte atât activ, cât şi pasiv, cum este succesiunea universală ori cu titlu universal;

[1] Cu privire la modurile generale de dobândire a drepturilor reale, a se vedea L. Pop, L.M. Harosa, *op. cit.*, p. 265 şi urm.; E. Chelaru, *op. cit.* (2006), p. 292 şi urm.; I. Dogaru, S. Cercel, *op. cit.*, p. 239 şi urm.; V. Stoica, *op. cit.*, vol. II, p. 169 şi urm.; O. Ungureanu, C. Munteanu, *op. cit.*, p. 372 şi urm.; M. Nicolae, *Tratat de publicitate imobiliară. Vol. I. Introducere în publicitatea imobiliară*, Ed. Universul Juridic, Bucureşti, 2006, p. 51 şi urm.

– *modurile de dobândire cu titlu particular*, când dobândirea poartă asupra unui bun singular, cum sunt convenția, tradițiunea etc.

b) *După momentul când operează transmisiunea*, există:

– *moduri de dobândire între vii*, cum ar fi convenția;

– *moduri de dobândire pentru cauză de moarte* (*mortis causa*), cum este cazul succesiunii legale şi al legatului.

c) *După situația juridică a bunului la data dobândirii*, distingem:

– *moduri de dobândire originare*, caracterizate prin aceea că nu comportă o transmisiune juridică a dreptului de proprietate de la o persoană la alta. Putem cuprinde aici ocupațiunea, uzucapiunea, precum şi dobândirea proprietății unui bun mobil corporal prin posesia de bună-credință;

– *moduri de dobândire derivate*, care presupun un transfer al dreptului real de la o persoană la alta. Este cazul, de exemplu, al convenției, al succesiunii legale şi al legatului.

d) *După caracterul transmisiunii*, putem deosebi:

– *moduri de dobândire cu titlu oneros*;

– *moduri de dobândire cu titlu gratuit*.

**420.** Nu toate modurile de dobândire a dreptului de proprietate reglementate de fostul Cod civil, precum şi de noul Cod civil aveau şi au aceeaşi importanță practică. Aceasta, pe de o parte. Pe de altă parte, convenția este cercetată, sub toate aspectele sale, *la teoria generală a obligațiilor*, iar succesiunea *în cadrul dreptului succesoral*.

De asemenea, noul Cod civil consacră un întreg titlu al Cărții a V-a *„Despre obligații" contractelor speciale*, reglementând, printre altele, contractul de vânzare, de schimb, de furnizare, de locațiune, de antrepriză, contractul de societate, de depozit, de asigurare etc., iar Cartea a IV-a *„Despre moştenire şi liberalități"* reglementează moştenirea legală şi cea testamentară în dreptul nostru civil. Aceste materii vor fi cercetate în lucrările privitoare la contractele speciale, respectiv la dreptul succesoral. În cele ce urmează, vom analiza modurile de dobândire a drepturilor reale în ordinea în care sunt ele menționate în art. 557 alin. (1) NCC.

## *Secțiunea a 2-a. Accesiunea ca mod de dobândire a drepturilor reale*

### §1. Considerații generale

**421. Definiția accesiunii în sistemul fostului Cod civil.** Reglementată şi în fostul Cod civil, accesiunea era definită în sistemul acestuia ca fiind *încorporarea materială a unui lucru mai puțin important într-un lucru mai important*. În ipoteza în care cele două lucruri au aparținut unor proprietari deosebiți, titularul dreptului asupra bunului mai important devenea şi titularul bunului mai puțin important. Accesiunea apărea astfel ca un mod de dobândire a proprietății asupra acestui din urmă bun.

În doctrină se considera că accesiunea se concretiza în:

a) *faptul material al încorporării unui bun* considerat accesoriu într-un bun considerat a fi principal;

b) *dreptul de accesiune ce rezulta, în condițiile legii, din această „încorporațiune"* în favoarea proprietarului bunului principal, în ipoteza în care cele două bunuri aparțineau unor proprietari diferiți;

c) urmare a exercitării acestui drept, *accesiunea apărea ca un mod de dobândire a dreptului de proprietate asupra bunului accesoriu* de către proprietarul bunului principal[1]. Este adevărat însă că, în anumite condiții, titularul bunului care a fost încorporat este îndreptățit a primi o despăgubire.

Principiul accesiunii era înscris în art. 488 fostul C. civ., conform căruia „tot ce se uneşte şi se încorporează cu lucrul se cuvine proprietarului lucrului".

În art. 482 fostul C. civ. găseam o definiție mai largă a accesiunii, care însă, fiind prea generală, nu era considerată satisfăcătoare. Potrivit acestui text, „proprietatea unui lucru mobil sau imobil dă drept asupra tot ce produce lucrul şi asupra tot ce se uneşte, ca accesoriu, cu lucrul, într-un mod natural sau artificial. Acest drept se numeşte drept de accesiune". În realitate, dobândirea fructelor nu era un efect al accesiunii, cum lasă să se înțeleagă textul citat, ci exercitarea unui atribut al dreptului de proprietate.

**422. Accesiunea în noul Cod civil.** Noul Cod civil conține o reglementare mult mai completă a accesiunii, ca mod de dobândire a dreptului de proprietate privată, într-un capitol distinct din Titlul II consacrat acestui drept. Potrivit art. 567, prin *accesiune*, proprietarul unui bun *devine proprietarul a tot ce se alipeşte cu bunul ori se încorporează în acesta, dacă legea nu prevede altfel*. Ca şi în sistemul fostului Cod civil, şi în prezent accesiunea apare ca *un mod originar de dobândire a proprietății*, deoarece *ea nu presupune transferul dreptului de proprietate asupra unui bun prin voința părților*: proprietarul bunului la care se face alipirea sau încorporarea unui alt bun dobândeşte, prin faptul juridic în înțeles restrâns al accesiunii, dreptul de proprietate şi asupra bunului încorporat ori alipit.

Schimbând primul termen al accesiunii din „unire" în alipire, dar menținându-l pe cel de „încorporare", noul Cod civil păstrează diferențierea lor privind modul în care operează din punct de vedere „material" în cele două situații: alipirea semnifică *unirea unui bun accesoriu la un bun ce are a fi considerat ca principal*; încorporarea presupune *acelaşi raport de la accesoriu la principal între cele două bunuri*, dar legătura materială care se creează astfel nu mai permite despărțirea celor două lucruri fără a se ajunge sau la distrugerea întregului lucru rezultat din încorporare, sau cel puțin a unuia dintre acestea. După cum s-a observat, prin alipirea sau prin încorporarea în discuție se ajunge ca lucrul rezultat să formeze, de cele mai multe ori, *un lucru nou* ori un „ansamblu de lucruri pe baza unor legături materiale şi juridice specifice"[2]. Raportul de la principal la accesoriu sau raportul de accesorietate între cele două lucruri supuse procesului de alipire ori de încorporare se poate face după mai multe criterii[3]. Un prim criteriu poate fi cel *al destinației* celor două bunuri, în sensul că bunul accesoriu este destinat să servească punerii în valoare a bunului principal. Un alt criteriu ar putea fi *diferența de valoare economică* între cele două bunuri, bunul principal având o valoare economică mai mare decât bunul

[1] A se vedea şi V. Stoica, *op. cit.*, vol. II, p. 236-237.
[2] A se vedea şi V. Stoica, *op. cit.* (2009), p. 317.
[3] *Ibidem.*

accesoriu. În sfârşit, în anumite situaţii, în materia accesiunii imobiliare, poate fi aplicat criteriul potrivit cu care ce s-a construit pe un teren urmează soarta acestuia: *superficies solo cedit*, ca formă particulară a aplicării principiului cunoscut potrivit cu care *accesorium sequitur principale*; acest principiu este însă inaplicabil în privinţa dreptului de superficie, deoarece am văzut că, pe temeiul acestuia, superficiarul este cel ce dobândeşte un drept de folosinţă asupra terenului aparţinând nudului proprietar şi dreptul de proprietate asupra lucrărilor ori construcţiilor efectuate pe acel teren.

De asemenea, pentru a putea opera accesiunea, se impune ca bunurile care sunt cuprinse în această operaţiune materială, cu importante consecinţe juridice, *să aparţină unor proprietari diferiţi*; proprietarul bunului principal va dobândi dreptul de proprietate şi asupra a ce s-a alipit ori s-a încorporat în fondul său, dar, în condiţiile prevăzute de lege, pe care le vom examina mai jos, în principiu, el va fi obligat să îl despăgubească pe proprietarul bunului alipit ori încorporat.

**423. Clasificare.** Ca şi în sistemul fostului Cod civil, potrivit noului Cod civil, accesiunea este de două feluri: *naturală* şi *artificială*. Potrivit art. 568 NCC, accesiunea este naturală atunci când unirea sau încorporarea este urmarea unui *eveniment natural*; ea va fi artificială, care, în sistemul vechiului cod, se mai numea şi „industrială", atunci când rezultă din fapta proprietarului ori a unei alte persoane. De asemenea, din textele consacrate accesiunii de noul Cod civil rezultă că ea poate privi bunuri imobile ori bunuri mobile, ceea ce înseamnă că accesiunea poate fi *imobiliară* şi *mobiliară*.

## §2. Accesiunea imobiliară naturală

**424. Definiţie.** Accesiunea imobiliară naturală constă în *unirea a două bunuri, dintre care cel puţin bunul principal este un imobil*. Bunurile care se unesc aparţin unor proprietari diferiţi, iar unirea se produce, astfel cum însăşi denumirea o arată, *fără intervenţia omului*.

Fostul Cod civil reglementa următoarele cazuri de accesiune imobiliară naturală: *aluviunea, avulsiunea, insulele şi prundişurile, accesiunea albiei părăsite* şi *accesiunea animalelor*.

Noul Cod civil prevede următoarele cazuri de accesiune imobiliară naturală: *aluviunile* (art. 569), *terenul lăsat de apele curgătoare* (art. 570), *terenul lăsat de apele stătătoare* (art. 571), *avulsiunea* (art. 572), *albiile râurilor, insulele şi prundişurile* (art. 573), *insulele nou-formate* (art. 574), *albiile părăsite de apele curgătoare* (art. 575), *accesiunea naturală asupra animalelor* (art. 576).

**425. Aluviunea.** Articolul 495 fostul C. civ. definea aluviunile ca fiind „creşteri de pământ ce se fac succesiv şi pe nesimţite la malurile fluviilor sau ale râurilor". Aluviunea este „în folosul proprietarului riveran, când e vorba de un fluviu sau râu navigabil, plutitor sau neplutitor, cu îndatorire însă pentru proprietar de a lăsa, pe pământul său, drumul trebuitor pentru conducerea vaselor".

Articolul 569 NCC dispune mult mai simplu că aluviunile reprezintă acele *adăugiri de teren* la malurile apelor curgătoare; aceste adăugiri revin, vor intra în proprietatea celui care este proprietar riveran, dar numai dacă ele se formează treptat,

adică prin depuneri succesive ce constau în particule de pământ ori de pietriş aduse de ape. În orice caz, textul impune ca terenul la care se alipesc aluviunile să fie situat *pe malul unei ape curgătoare*; deci acest teren este „riveran" unui asemenea curs de apă.

Aceste dispoziţii cuprinse în noul Cod civil au a fi corelate cu cele ale Legii nr. 107/1996 a apelor, care, în art. 3 alin. (2), prevede că albiile minore mai mici de 5 km şi cu bazine hidrografice ce nu depăşesc suprafaţa de 10 kmp, pe care apele nu curg permanent, *aparţin deţinătorilor cu orice titlu ai terenurilor pe care acestea se formează sau curg*. Aşa fiind, aceasta înseamnă că aluviunea poate primi aplicare numai în privinţa acestor ape, adică cele care sunt proprietate privată, nu şi în privinţa apelor care aparţin domeniului public; art. 3 alin. (1) din aceeaşi lege dispune că apele de suprafaţă cu albiile minore cu lungimi mai mari de 5 km şi cu bazine hidrografice ce depăşesc 10 kmp, malurile şi cuvetele lacurilor, precum şi apele subterane etc. *aparţin domeniului public al statului*.

Aşadar, prin corelarea acestor dispoziţii cuprinse în legea specială în materie – Legea apelor – cu cele ale art. 569 NCC, rezultă că aluviunea, ca mod de dobândire a dreptului de proprietate imobiliară, se va aplica *numai* în privinţa apelor aflate în proprietate privată, *nu* şi în privinţa celor care aparţin domeniului public al statului.

**426. Terenul lăsat de apele curgătoare.** Potrivit art. 570 NCC, proprietarul fondului riveran dobândeşte, de asemenea, terenul lăsat de apele curgătoare care s-au retras treptat de la ţărmul respectiv. Din moment ce proprietarul riveran dobândeşte, de asemenea, terenurile astfel formate, înseamnă că această situaţie reprezintă *o variantă a aluviunii*, expresia „de asemenea" folosită de art. 570 urmând a fi raportată la dispoziţiile art. 569 NCC privitoare la aluviune[1].

Textul se aplică în ipoteza în care o persoană deţine un teren pe malul unei ape curgătoare, aceasta se retrage treptat, eliberând astfel o suprafaţă de teren, iar proprietarul terenului situat pe malul apei curgătoare va dobândi în proprietate şi suprafaţa de teren astfel „apărută". Nici acest text nu va putea fi invocat în situaţia în care fenomenul natural al retragerii apei, cu consecinţa arătată, priveşte albia minoră a unui râu care, potrivit dispoziţiilor art. 3 din Legea nr. 107/1996, este *proprietatea publică* a statului[2].

**427. Terenul lăsat de apele stătătoare.** Potrivit art. 571 NCC, proprietarul unui teren care este înconjurat de heleşteie, iazuri, canale şi alte asemenea ape stătătoare nu devine proprietarul terenurilor apărute prin scăderea temporară a acestor ape sub înălţimea de scurgere, după cum proprietarul acestor ape nu dobândeşte niciun drept asupra terenului acoperit ca urmare a unor revărsări sporadice ale apelor pe proprietatea sa. De această dată, suntem în prezenţa unor proprietari

[1] De altfel, art. 496 fostul C. civ. dispunea că „tot ale proprietarului riveran sunt şi pământurile lăsate de apele curgătoare, când ele se retrag pe nesimţite de la unul din ţărmuri şi se îndreaptă spre celălalt ţărm; proprietarul ţărmului de unde apa s-a retras profită de aluviune, fără ca proprietarul ţărmului opus să poată reclama pământul cel pierdut".

[2] Art. 496 alin. (2) fostul C. civ., inspirându-se din art. 557 care reprezintă sediul materiei în Codul civil francez, dispunea că pământul care rezultă din retragerea mării aparţine întotdeauna domeniului public.

diferiți, proprietarul heleşteielor, iazurilor, canalelor, el fiind şi proprietarul terenurilor pe care se găsesc aceste ape, şi proprietarul sau proprietarii terenurilor care le înconjoară. Spre deosebire de situația anterioară, textul evocat dispune că scăderea temporară a apelor din iazuri, heleşteie, canale şi apariția, astfel, a unei suprafețe de teren nu conduc la mărirea terenului proprietarului ori proprietarilor riverani cu acea suprafață. În sens invers, dacă aceste ape se revarsă, proprietarul lor nu va putea pretinde că şi-a mărit astfel suprafața sa cu cea aflată temporar sub ape.

**428. Avulsiunea.** Aceasta este reglementată de art. 572 NCC şi constă în ruperea unei bucăți de teren, ca urmare a acțiunii apelor curgătoare, şi alipirea ei la un teren riveran ce aparține altui proprietar. Într-adevăr, textul dispune că proprietarul terenului de la care o apă curgătoare *a smuls brusc* o porțiune de mal din teren, alipind-o la terenul altui proprietar riveran, nu pierde dreptul de proprietate asupra părții desprinse, dacă o revendică în termen de 1 an de la data faptului smulgerii.

Spre deosebire de aluviune, care apare ca urmare a acțiunii apelor curgătoare *în amonte* față de locul unde ea se formează în mod succesiv prin diverse depuneri, avulsiunea presupune ruperea ca atare a unei bucăți semnificative de pământ şi alipirea ei, tot ca urmare a acțiunii apei curgătoare, de regulă în caz de viituri, la un fond riveran situat *în aval*, ce aparține altui proprietar.

Proprietarul terenului pierdut poate să îl revendice *timp de 1 an*. Dacă nu o face, terenul va deveni proprietatea celui unde el „s-a alipit", chiar dacă acesta nu a intrat în posesia lui; dobândirea dreptului de proprietate asupra acestei suprafețe alipite operează *ope legis*. Cât priveşte natura juridică a termenului de un an în care adevăratul proprietar poate revendica suprafața de teren supusă avulsiunii, acesta este un termen *de decădere, prefix*, nesusceptibil deci de întrerupere ori suspendare[1].

Avulsiunea *nu poate opera în detrimentul proprietății publice*, care este *inalienabilă*, iar acțiunea în revendicare a terenului proprietate publică smuls nu se prescrie într-un an, ci este *imprescriptibilă*.

**429. Albiile râurilor, insulele şi prundişurile.** Articolul 573 NCC conține mai multe prevederi care delimitează modul de apropriere a albiilor râurilor, a insulelor şi a prundişurilor formate în cadrul râurilor. Astfel, potrivit art. 573 alin. (1), *albiile râurilor aparțin proprietarilor riverani*, cu excepția acelora care, potrivit legii, fac obiectul proprietății publice; aşadar, în măsura în care, în condițiile art. 3 din Legea nr. 107/1996, râurile fac parte din domeniul public, albiile lor vor avea acelaşi regim juridic, intrând tot în domeniul public.

Articolul 573 alin. (2) NCC dispune că *insulele şi prundişurile* care nu sunt în legătură cu terenurile având malul la nivelul mediu al apei revin proprietarului albiei în cadrul căreia acestea s-au format. Insula sau ostrovul reprezintă o porțiune de pământ înconjurată de apa râului în cadrul căreia (căruia) s-a format; la fel apare şi prundişul, cu deosebirea că acesta este format din pietriş, eventual exploatabil. Din moment ce insulele şi prundişurile se formează în cadrul apei râurilor, înseamnă că

[1] În acelaşi sens, a se vedea V. Stoica, *op. cit.* (2009), p. 339; E. Chelaru, *op. cit.* (2012), p. 638.

ele au caracter accesoriu față de acestea și, prin accesiune, se cuvin proprietarului acelei ape. De asemenea, și art. 3 alin. (3) din Legea nr. 107/1996 prevede că insulele care nu sunt în legătură cu terenurile cu mal la nivelul mediu al apei aparțin proprietarului albiei apei. Însă, potrivit art. 573 alin. (3) NCC, dacă insula se formează în interiorul unei ape curgătoare ce are maluri cu proprietari diferiți și *trece peste jumătatea apei*, fiecare dintre ei va avea dreptul de proprietate asupra părții de insulă ce se întinde spre el pornind de la jumătatea apei, linia mediană a apei reprezentând astfel limita de demarcație între proprietățile din insulă ce revin celor doi proprietari riverani.

**430. Dreptul de proprietate asupra insulelor nou-formate.** Articolul 574 NCC reglementează situația dreptului de proprietate asupra insulelor care se formează prin desprinderea unui braț nou al unei ape curgătoare; textul dispune că, în cazul în care o apă curgătoare, formându-și un braț nou, înconjoară terenul unui proprietar riveran, el rămâne proprietar asupra insulei care s-a creat astfel. Se observă că această situație este total diferită de cea discutată anterior, în care am văzut că insulele și prundișurile se formau „în interiorul" unei ape curgătoare, pe când textul art. 574 are în vedere împrejurarea în care dintr-o apă curgătoare se formează un braț al acesteia, care înconjoară o suprafață de teren ce aparțin altei persoane; soluția firească nu poate fi decât cea prevăzută de text: dreptul de proprietate asupra acestei suprafețe de teren înconjurate de ape, ce formează o insulă, *va continua să aparțină proprietarului inițial*; fenomenul natural astfel produs nu va avea nicio influență asupra acestui drept; practic, într-o asemenea situație, *nu suntem în prezența unei accesiuni naturale, ci a precizării consecințelor juridice ale unui fenomen natural.*

**431. Albiile părăsite ale apelor curgătoare.** Privitor la albia părăsită de o apă curgătoare care și-a format un nou curs, art. 575 NCC dispune că aceasta va avea regimul juridic stabilit de legea specială. Or, potrivit art. 42 din Legea nr. 107/1996 a apelor, în situația în care un curs de apă își formează o albie nouă, părăsind în mod natural pe cea veche, riveranii sau utilizatorii de apă pot să solicite, în termen de un an, aprobarea Administrației Naționale „Apele Române" pentru aducerea apei pe albia veche; eventualele litigii legate de o asemenea operațiune vor fi soluționate de instanțele judecătorești[1]. Dacă, în termen de un an de la sfârșitul anului în care apa a părăsit albia, nu se formulează o asemenea cerere, albia veche rămâne în proprietatea riveranilor, iar albia nouă va fi considerată albie naturală, ce va intra în domeniul public al statului, se va înregistra ca atare în Cadastrul apelor și va fi dată în administrarea Administrației Naționale „Apele Române".

Pentru interese publice, readucerea apei în albia veche se va realiza la propunerea Administrației Naționale „Apele Române", cu consultarea riveranilor, cu avizul comitetului de bazin pentru acele ape și cu aprobarea autorității publice centrale din domeniul apelor, cheltuielile unei asemenea operațiuni având a fi suportate din bugetul de stat.

---

[1] Referirea pe care o face art. 42 alin. (1) la art. 496 fostul C. civ., în sensul că dispozițiile art. 42 alin. (1) reprezintă o derogare de la această prevedere, trebuie să fie considerată abrogată implicit prin intrarea în vigoare, la 1 octombrie 2011, a noului Cod civil.

**432. Accesiunea naturală a animalelor.** Spre deosebire de vechea reglementare ce era cuprinsă în art. 503 fostul C. civ.[1], care se referea la accesiunea naturală a animalelor sălbatice şi, prin extensia doctrinei[2], şi la cele semisălbatice, art. 576 NCC este mai extins şi mai precis, în sensul că, pe de o parte, reglementează şi situaţia animalelor domestice „rătăcite" pe terenul altei persoane, dar, pe de altă parte, nu se mai referă la animalele sălbatice, aplicarea dispoziţiilor sale privind numai animalele semisălbatice. Aceasta, deoarece regimul juridic al animalelor sălbatice, care formează *fauna de interes cinegetic*, este reglementat de legea specială în materie, respectiv Legea nr. 407/2006 a vânătorii şi a protecţiei fondului cinegetic[3], cu modificările ulterioare; or, potrivit art. 2 din această lege, fauna de interes cinegetic, astfel cum este ea definită de aceeaşi lege, adică totalitatea exemplarelor din populaţiile din speciile de faună sălbatică prevăzute în anexele sale, existente pe teritoriul României [art. 1 lit. h) din Legea nr. 407/2006], este resursă naturală regenerabilă, *bun public* de interes naţional şi internaţional, iar aproprierea exemplarelor din această faună poate fi făcută numai în condiţiile prevăzute de legea specială.

Potrivit art. 576 alin. (1) NCC, *animalele domestice rătăcite pe terenul altuia îi revin acestuia din urmă*, dacă proprietarul nu le revendică în termen de 30 de zile de la data declaraţiei făcute la primărie de către proprietarul terenului pe care acestea au fost găsite. Din această dispoziţie rezultă că animalele domestice *trebuie să intre pe terenul altei persoane din pură întâmplare*, fără ca aceasta să fi provocat în vreun fel pătrunderea animalului pe terenul său. De asemenea, proprietarul terenului pe care a fost găsit animalul domestic rătăcit este ţinut să facă o declaraţie despre această împrejurare la primăria localităţii pe raza căreia se află terenul. În sfârşit, proprietarul animalelor rătăcite poate cere restituirea lor într-un termen *de decădere (prefix)* de 30 de zile de la data declaraţiei făcute de proprietarul „găsitor", fără a fi nevoie de introducerea unei acţiuni în justiţie; simpla solicitare a restituirii animalelor adresată de proprietarul acestora „găsitorului" este suficientă pentru a reintra în stăpânirea lor.

Articolul 576 alin. (2) reglementează situaţia a ceea ce am putea denumi a fi *aceea a animalelor semisălbatice.* Astfel, textul dispune că porumbeii, iepurii, peştii şi alte asemenea animale care trec pe fondul altui proprietar aparţin acestuia *cât timp rămân pe acel fond*, cu excepţia situaţiei în care trecerea a fost provocată prin fraudă sau prin artificii[4]; aceste fraude ori artificii ar putea consta în aşezarea de capcane speciale pentru reţinerea animalelor sau de hrană care să le ademenească. Dacă este vorba despre roiuri de albine care trec pe terenul altuia, acestea revin proprietarului terenului numai dacă proprietarul roiurilor nu le urmăreşte sau încetează urmărirea lor după 2 zile de la acest moment; încetând urmărirea după 2

[1] Reproducem, pentru enunţul său pitoresc, acest text, care nu a avut aplicaţii practice: „Orice animale sau zburătoare sălbatice trec în cuprinsul nostru se fac ale noastre, pe cât timp rămân la noi, afară numai dacă asemenea trecere s-a ocazionat prin fraude sau prin artificii".

[2] A se vedea C. Bîrsan, *op. cit.* (2008), p. 315.

[3] M. Of. nr. 944 din 22 noiembrie 2006.

[4] Se pare că legiuitorul a rămas „fascinat" de pitorescul acestei expresii folosite de art. 503 fostul C. civ.

zile, dreptul de proprietate asupra roiului va fi dobândit prin *accesiune naturală* de proprietarul terenului pe care acestea s-au „stabilit".

Este de reținut că, potrivit art. 57 din Legea nr. 71/2011, dispozițiile art. 576 NCC se aplică situațiilor născute *după* intrarea acestuia în vigoare.

## §3. Accesiunea imobiliară artificială

**433. Precizări prealabile.** Accesiunea imobiliară artificială presupune, spre deosebire de cea naturală, *intervenția omului*, concretizată în realizarea, de regulă, a unor construcții, plantații sau alte lucrări pe un anumit teren; de asemenea, are a fi luată în considerare situația în care se face o adăugire la o construcție existentă, fără a se interveni asupra terenului pe care aceasta este situată. Accesiunea imobiliară artificială era reglementată relativ cuprinzător, dar nu în modul cel mai clar cu putință, şi în fostul Cod civil. Literatura de specialitate şi practica judiciară dezvoltată în sistemul acestuia au adus însă numeroase contribuții la cristalizarea unor principii pertinente în materie.

Noul Cod civil conține o reglementare, după părerea noastră, mai cuprinzătoare şi, într-o anumită măsură, mai complexă a accesiunii imobiliare artificiale, reglementare ce ține seama, printre altele, şi de consacrarea prin dispozițiile sale în materie a principiului constitutiv ori translativ de drepturi prin înscrierea în cartea funciară.

Indiferent în ce formă sub care vom vedea că se prezintă această accesiune – efectuarea unor lucrări de către proprietarul terenului cu materialele altuia ori efectuarea de lucrări de către o persoană asupra imobilului ce aparține altei persoane –, ea presupune, în anumite situații, recunoaşterea *unui drept de opțiune* în favoarea proprietarului terenului; acest drept era recunoscut şi în sistemul fostului Cod civil. Plecând de la această realitate juridică, ca normă tranzitorie, art. 58 din Legea nr. 71/2011 privitoare la punerea în aplicare a noului Cod civil dispune că, în toate cazurile în care accesiunea imobiliară *presupune exercitarea unui drept de opțiune de către proprietarul imobilului*, efectele accesiunii vor fi guvernate de *legea în vigoare la data începerii lucrării*. Fiind vorba despre imobile a căror realizare se desfăşoară în timp, este foarte posibil ca în practică, uneori, privitor la acest drept de opțiune, să se pună problema supraviețuirii legii vechi. Or, credem că dreptul de opțiune în discuție nu poate fi înțeles fără prezentarea, fie şi succintă, a materiei accesiunii imobiliare artificiale în sistemul fostului Cod civil. În definitiv, în acest fel, cine va fi interesat va putea face o comparație între reglementarea veche şi cea nouă în materie, având a trage propriile sale concluzii privitoare la cele două reglementări.

### 3.1. Accesiunea imobiliară artificială în fostul Cod civil

**434. Cazuri.** Accesiunea imobiliară artificială, spre deosebire de cea naturală, presupune intervenția omului. Tot spre deosebire de aceasta din urmă, accesiunea artificială implică obligația proprietarului care beneficiază de ea să plătească despăgubiri celui în detrimentul căruia a operat.

Potrivit art. 492 fostul C. civ., „orice construcție, plantație sau lucru făcut în pământ sau asupra pământului, sunt prezumate a fi făcute de către proprietarul acelui

pământ cu cheltuiala sa şi că sunt ale lui, până ce se dovedeşte din contra"; prezumţia astfel instituită de text este *relativă*; a se dovedi „din contra" înseamnă sau că proprietarul construieşte pe terenul său cu materialele unui terţ, sau că un terţ construieşte pe un teren ce nu îi aparţine.

În fostul Cod civil erau reglementate două cazuri de accesiune artificială:

a) construcţia sau plantaţia făcută de proprietar pe terenul său, însă cu materialele altcuiva;

b) construcţia sau plantaţia făcută de o persoană cu materialele sale, însă pe terenul altcuiva.

Fostul Cod civil pornea de la ideea că lucrul principal este terenul şi că, prin accesiune, proprietarul terenului devine şi proprietar al construcţiei sau al plantaţiei: *superficies solo cedit.*

**435. Lucrările făcute de proprietar pe terenul său, dar cu materialele altcuiva.** Situaţia era reglementată prin art. 493 fostul C. civ., care se întemeia pe principiul că lucrările astfel efectuate aparţineau proprietarului terenului pe temeiul accesiunii. În această ipoteză, accesiunea imobiliară artificială opera *în mod direct*, pe măsură ce materialele erau încorporate în teren, *ca efect al încorporării*, fără să mai fi fost necesară manifestarea expresă a proprietarului în sensul că înţelege să facă operantă accesiunea[1].

Spre a nu se îmbogăţi fără temei legitim în detrimentul proprietarului materialelor, proprietarul terenului care a făcut construcţii, plantaţii sau lucrări cu materiale străine era dator să plătească valoarea materialelor, eventual şi daune-interese, însă proprietarul materialelor nu avea dreptul a le ridica.

**436. Lucrările făcute de o persoană cu materialele ei pe terenul altcuiva.** Într-o asemenea situaţie, era vorba despre construcţii, plantaţii sau alte lucrări făcute pe terenul altuia, problemă reglementată prin art. 494 fostul C. civ. şi care era adesea întâlnită în practica judiciară[2].

Ca principiu, *proprietarul terenului pe care au fost făcute aceste construcţii, plantaţii ori lucrări devenea, prin accesiune, proprietarul lor, cu obligaţia unei anumite dezdăunări faţă de constructor.*

În privinţa domeniului de aplicare a art. 494 C. civ., în practica judecătorească s-a decis că el cuprindea *numai* situaţiile în care un terţ ridica pe terenul altuia construcţii noi, *nu* atunci când lucrările efectuate reprezentau reparaţii sau îmbunătăţiri aduse imobilului[3]. De asemenea, jurisprudenţa noastră a decis în sensul că nu se aplicau dispoziţiile art. 494 fostul C. civ. dacă lucrările, plantaţiile sau construcţiile au fost efectuate în temeiul unei convenţii încheiate între proprietarul terenului şi constructor[4].

---

[1] A se vedea V. STOICA, *op. cit.*, vol. II, p. 253.

[2] Cu privire la aplicarea dispoziţiilor art. 494 fostul C. civ., a se vedea M.D. BOCŞAN, *O încercare de reconsiderare a aplicării art. 494 din Codul civil*, în Dreptul nr. 6/1998, p. 47 şi urm.

[3] A se vedea Trib. Suprem, col. civ., dec. nr. 1335/1956, în C.D. 1956, p. 69; în acelaşi sens, a se vedea C.A. Iaşi, dec. civ. nr. 623/1999, în M. GAIŢĂ, M.M. PIVNICERU, *op. cit.*, p. 26.

[4] A se vedea C.S.J., s. civ., dec. nr. 893/1994, în Dreptul nr. 12/1994, p. 62; a se vedea şi Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 720/1989, în Dreptul nr. 1-2/1990, p. 125.

Raporturile juridice dintre părţile implicate în această operaţiune erau diferite, după cum *constructorul era de bună-credinţă* sau *de rea-credinţă.*

**437. Situaţia constructorului de rea-credinţă pe terenul altuia.** Era considerat constructor de rea-credinţă *cel care ridica o construcţie sau făcea o plantaţie pe un teren despre care ştia că nu este proprietatea sa.* În această situaţie se găseau detentorul precar al terenului, cel care pur şi simplu uzurpa terenul sau cel care îl deţinea *pe baza unui titlu ale cărui vicii îi erau cunoscute.*

Articolul 494 fostul C. civ. permitea proprietarului terenului să aleagă una dintre următoarele două soluţii:

– să invoce accesiunea şi să dobândească astfel *dreptul de proprietate asupra construcţiei,* având obligaţia de a dezdăuna pe constructor cu valoarea materialelor încorporate şi preţul muncii efectuate, indiferent de sporul de valoare dobândit de teren prin realizarea construcţiei;

– să îl oblige pe constructor să desfiinţeze sau să ridice construcţiile, plantaţiile sau lucrurile executate, *pe cheltuiala sa,* cu obligarea acestuia să îi plătească despăgubiri pentru lipsa de folosinţă a terenului[1].

În orice caz, demolarea construcţiei nu era posibilă fără autorizaţia administrativă prealabilă, eliberată în condiţiile Legii nr. 50/1991, modificată şi republicată.

Din raţiuni practice, se considera că proprietarul terenului urma să aleagă soluţia pe care o considera mai favorabilă intereselor sale.

Despăgubirea putea consta, spre exemplu, în valoarea de circulaţie a terenului sau în sporul de valoare pe care terenul l-a dobândit prin efectuarea construcţiei, instanţa urmând a decide pe bază de expertiză[2].

**438. Situaţia constructorului de bună-credinţă pe terenul altuia.** Fără ca art. 494 fostul C. civ. să precizeze, se admitea că posesorul este de bună-credinţă atunci când *posedă terenul ca un proprietar, în puterea unui titlu translativ de proprietate, ale cărui vicii nu îi sunt cunoscute*[3].

Sau, cum s-a spus[4], constructorul de bună-credinţă ridică o construcţie sau face o plantaţie pe un teren proprietatea altuia, având *convingerea eronată* că acel teren este proprietatea sa. Uneori, practica judiciară a extins noţiunea de constructor de bună-credinţă în situaţii în care acesta, deşi ştia că nu este proprietarul terenului, spera să îl dobândească în viitor, pe baza unui antecontract de înstrăinare[5]. Buna-credinţă a constructorului trebuia să existe la momentul efectuării lucrărilor, reaua-credinţă intervenită ulterior nemaiavând nicio semnificaţie juridică, potrivit principiului *mala fides superveniens non nocet.*

---

[1] Suntem în prezenţa unui drept de opţiune prevăzut de legea sub care, eventual, au început lucrările, în sensul art. 58 din Legea nr. 71/2011.

[2] În sensul posibilei aplicări nuanţate a acestor reguli, a se vedea L. Pop, *op. cit.* (2001), p. 220. Pentru critica lor, a se vedea M.D. Bocşan, *loc. cit.*, p. 52 şi urm.

[3] Pentru determinarea conţinutului noţiunilor de rea-credinţă şi de bună-credinţă în materia accesiunii imobiliare artificiale, a se vedea V. Stoica, *op. cit.*, vol. II, p. 405.

[4] A se vedea L. Pop, *op. cit.* (2001), p. 220.

[5] A se vedea R.R.D. nr. 9/1998, p. 46-55. În sens contrar, a se vedea C.A. Iaşi, dec. civ. nr. 659/1999, în M. Gaiţă, M.M. Pivniceru, *op. cit.*, p. 27.

Atunci când constructorul era de bună-credință, *în mod obligatoriu proprietarul terenului devenea și proprietarul construcției, fără a putea cere dărâmarea acesteia sau ridicarea lucrărilor efectuate.*

În literatura noastră juridică s-a susținut că dispoziția cuprinsă în art. 494 fostul C. civ., care nu permitea proprietarului terenului să ceară ridicarea construcției sau plantației efectuate de un constructor de bună-credință pe terenul său, era neconstituțională, deoarece ar fi încălcat dispozițiile din legea fundamentală ce garantează dreptul de proprietate privată[1]. S-a răspuns, considerăm noi în mod judicios, că, într-o asemenea ipoteză, este vorba despre raporturi juridice „pe orizontală" între particulari, situație în care legiuitorul, la fel ca în cazul admiterii dobândirii dreptului de proprietate privată prin uzucapiune sau prin posesia de bună-credință a bunurilor mobile corporale, poate admite anumite restrângeri ale dreptului de proprietate, așa cum este și situația proprietarului în raport cu constructorul de bună-credință[2].

Dar, pentru a nu se îmbogăți pe seama constructorului, proprietarul terenului urma să îl despăgubească. Întinderea obligației de despăgubire era determinată de partea finală a art. 494 fostul C. civ., care dădea posibilitatea proprietarului terenului să opteze[3] între:

– plata contravalorii materialelor și a prețului muncii;

– plata unei sume egale cu sporul de valoare dobândit de teren.

Proprietarul terenului putea alege să plătească suma cea mai mică dintre cele două sume astfel arătate.

Când dobândea proprietarul terenului și dreptul de proprietate asupra construcției prin accesiune?

Într-o opinie, se susținea că acest drept se dobândea atunci când proprietarul terenului își manifesta intenția de a deveni și proprietarul construcției ridicate pe terenul său, deoarece până atunci constructorul de bună-credință era prezumat a fi atât proprietarul construcției, cât și al terenului[4].

Părea a fi fost însă majoritară opinia potrivit căreia, în concepția fostului Cod civil român, *accesiunea se producea de plin drept*, pe măsura ridicării construcției, fără a fi necesară vreo manifestare de voință a proprietarului terenului în acest sens[5].

---

[1] A se vedea I. Deleanu, *Problema constituționalității prevederilor art. 494 alin. ultim din Codul civil român*, în Dreptul nr. 6/2002, p. 20 și urm.

[2] A se vedea V. Stoica, *op. cit.*, vol. II, p. 258-259.

[3] Și acesta este un drept de opțiune, în sensul art. 58 din Legea nr. 71/2011.

[4] A se vedea D. Gherasim, *Buna-credință în raporturile civile*, Ed. Academiei, București, 1981, p. 175.

[5] A se vedea C. Uscătescu, *Regimul juridic și valorificarea dreptului constructorului pe terenul unui terț*, în R.R.D. nr. 5/1985, p. 30; D. Chirică, *Natura juridică și valorificarea drepturilor constructorului pe terenul unui terț*, în R.R.D. nr. 1/1987, p. 6-7; L. Pop, *op. cit.* (2001), p. 280; E. Chelaru, *op. cit.*, p. 304; a se vedea și C.S.J., s. civ., dec. nr. 592/1994, în B.J. 1994, p. 29; pentru o temeinică argumentare a opiniei contrare, a se vedea V. Stoica, *op. cit.*, vol. II, p. 259 și urm.; de asemenea, este de observat că o curte de apel a statuat în sensul acestei opinii, reținând că, „deși în mod tradițional s-a considerat că proprietarul imobilului dobândește și dreptul de proprietate asupra extinderilor și îmbunătățirilor aduse bunului de către un terț, conform art. 494 C. civ., în literatura juridică s-a arătat că trebuie să se facă distincție între momentul nașterii dreptului de accesiune și momentul dobândirii drep-

**439. Probleme ce erau considerate comune pentru constructorul de bună-credinţă şi pentru cel de rea-credinţă.** În toate cazurile în care proprietarul terenului îşi însuşea construcţia, constructorul de bună sau de rea-credinţă devenea un creditor, ce avea o creanţă în despăgubire împotriva proprietarului terenului.

Această creanţă era considerată prescriptibilă în termenul de prescripţie de drept comun aplicabil între persoanele fizice, de 3 ani, prevăzut de Decretul nr. 167/1958 privitor la prescripţia extinctivă, *în prezent abrogat*. Problema care se punea era de a şti din ce moment începea să curgă acest termen.

În practica judecătorească s-a considerat că *el începea să curgă din momentul în care proprietarul terenului ridica pretenţii cu privire la construcţii, în temeiul art. 494 fostul C. civ.*[1]

Un alt principiu admis în practica judecătorească a fost acela că, până la achitarea despăgubirilor cuvenite, constructorul avea un *drept de retenţie* cu privire la construcţiile făcute pe terenul altuia[2]. Contrar unor soluţii anterioare[3], fostul Tribunal Suprem a decis că, în aplicarea dispoziţiilor art. 494 fostul C. civ., constructorul era îndreptăţit să pretindă despăgubirile ce i se cuvin chiar şi de la proprietarul care dobândise construcţia ulterior efectuării ei. Ipoteza era următoarea: o persoană ridica o construcţie pe terenul proprietatea altei persoane. Ulterior, acel teren fusese dobândit, în condiţiile legii, de un alt proprietar. Dreptul la despăgubire al constructorilor era considerat opozabil noului dobânditor, deoarece acestui drept îi corespundea o obligaţie strâns legată de posesia exercitată asupra bunului, o adevărată obligaţie *in rem scriptae*[4], care i se transmite odată cu bunul. În acest sens, o curte de apel a decis, socotim noi în mod judicios, că obligaţia proprietarului fondului (terenului) corelativă cu dreptul de creanţă al autorului lucrării *se transmite odată cu dreptul de proprietate asupra terenului*, astfel încât autorul lucrării îşi va putea realiza dreptul său de creanţă împotriva proprietarului actual, iar nu împotriva

---

tului de proprietate pur şi simplu asupra lucrărilor de către proprietarul imobilului. Dacă dreptul de accesiune se naşte pe măsura încorporării materialelor în teren, dreptul de proprietate pur şi simplu asupra lucrărilor este dobândit de proprietarul imobilului *numai în momentul exercitării dreptului de accesiune* (s.n., C.B.). Cât priveşte exercitarea dreptului de accesiune, actul unilateral de voinţă al proprietarului imobilului poate să îmbrace mai multe forme, una dintre acestea fiind introducerea unei acţiuni în evacuare sau o notificare prin intermediul executorului judecătoresc ori o acţiune în revendicare"; a se vedea C.A. Constanţa, s. civ., min. şi fam., mun. şi asig. soc., dec. nr. 10 din 10 ianuarie 2007, în B.C.A. nr. 2/2007, p. 14; dec. nr. 312/C din 6 iunie 2007, în B.C.A. nr. 3/2007, p. 9; cu privire la această controversă, a se vedea, pe larg, I. SFERDIAN, *Discuţii referitoare la potestativitatea în accesiunea imobiliară artificială*, în Dreptul nr. 12/2006, p. 33-54.

[1] Astfel, într-o decizie a Tribunalului Suprem se arată: „Constructorul poate să îşi valorifice dreptul la despăgubiri, ca orice drept patrimonial, în termen de 3 ani, care, în cazul constructorului de rea-credinţă şi dacă proprietarul terenului a înţeles să îşi însuşească acea construcţie, începe să curgă din momentul în care proprietarul şi-a manifestat intenţia de a şi-o însuşi. Această manifestare de voinţă trebuie să aibă un caracter neechivoc, ea putând să rezulte din împrejurări de fapt" (Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 236 din 26 ianuarie 1974, în C.D. 1974, p. 68).

[2] A se vedea Trib. Suprem, col. civ., dec. nr. 1234 din 12 iulie 1956; dec. nr. 1257 din 31 iulie 1956, în C.D. 1956, p. 59-65.

[3] A se vedea Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 1965 din 6 septembrie 1974, în Repertoriu 1969-1975, p. 97-98.

[4] Cu privire la această obligaţie, a se vedea *supra*, nr. 27.

proprietarului terenului de la data executării lucrării[1]. Altfel, creditorul constructor ar fi amenințat să nu își valorifice creanța în toate acele situații în care proprietarul de la data edificării construcției ar fi insolvabil[2].

### 3.2. Accesiunea imobiliară artificială în noul Cod civil

#### *3.2.1. Principii generale*

**440. Dobândirea lucrării de către proprietarul imobilului; principiu.** Articolul 577 alin. (1) NCC înscrie principiul general aplicabil în materia accesiunii imobiliare artificiale potrivit cu care *construcțiile, plantațiile și orice alte lucrări efectuate asupra unui imobil revin proprietarului acelui imobil*, dacă prin lege ori prin act juridic nu se prevede altfel. Prin imobil, în sensul acestei dispoziții, se înțelege fie terenul pe care se ridică o construcție, se face o plantație ori se efectuează o altă lucrare, fie o construcție preexistentă efectuării unor lucrări[3]. Un asemenea *imobil* este considerat ca fiind *un bun principal*, iar orice lucrare ce s-ar efectua asupra sa va reprezenta *un bun accesoriu*; urmare a accesiunii, *proprietarul bunului principal va dobândi dreptul de proprietate și asupra bunului accesoriu*, astfel unit cu cel principal[4].

Cât privește *lucrările făcute asupra unui imobil teren ori construcție preexistentă*, acestea pot fi plantații, alte lucrări efectuate pe un teren ori în subsolul acestuia ori construcții propriu-zise. Articolul 577 alin. (1) NCC precizează că *termenul lucrări* apare ca fiind *unul generic*, el cuprinzând construcțiile, plantațiile și orice alte lucrări efectuate asupra unui imobil, în sens generic înțelegând a-l folosi și noi în cele ce urmează.

În orice caz, în practica judiciară anterioară noului Cod civil, dar valabilă, credem, și în prezent, s-a decis că prin actul juridic încheiat de părți ce are ca obiect constituirea unui *drept de superficie* este înlăturată aplicarea regulilor privitoare la accesiunea imobiliară artificială[5].

**441. Momentul dobândirii dreptului de proprietate asupra lucrărilor.** Arătam mai sus că în sistemul fostului Cod civil această problemă era controversată, dar că părea a se fi impus, atât în doctrină, cât și în jurisprudență, punctul de vedere potrivit cu care, din moment ce dreptul de proprietate asupra lucrărilor se dobândește *prin accesiune*, aceasta se produce *de plin drept, pe măsura efectuării lucrărilor, fără a mai fi necesară, în acest sens, vreo manifestare de voință din partea proprietarului terenului*[6]. În forma sa inițială, art. 577 alin. (2) NCC reținuse acest principiu, deoarece el dispunea că dreptul de proprietate asupra lucrării se

---

[1] A se vedea C.A. Constanța, s. civ., min. și fam., mun. și asig. soc., dec. nr. 312/C din 6 iunie 2007, *supra cit.*

[2] A se vedea Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 2007 din 7 noiembrie 1979, în R.R.D. nr. 3/1980, p. 64.

[3] A se vedea V. Stoica, *op. cit.* (2009), p. 321.

[4] A se vedea E. Chelaru, *op. cit.* (2012), p. 642.

[5] Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 720/1989, în Dreptul nr. 1-2/1990, p. 125; C.S.J., s. civ., dec. nr. 893/1994, în Dreptul nr. 12/1994.

[6] A se vedea C.S.J., dec. nr. 893/1994, *supra cit.*

naşte în favoarea proprietarului imobilului *din momentul începerii lucrării*, pe măsura realizării ei, dacă prin lege ori prin act juridic nu se prevede altfel. Din păcate, prin art. 83 pct. 5 din Legea nr. 71/2011, acest text a fost modificat, în sensul că, în prezent, art. 577 alin. (2) dispune următoarele: „Când lucrarea este realizată de proprietarul imobilului cu materialele sale sau cu materialele altuia, dreptul de proprietate asupra lucrării se naşte în favoarea proprietarului imobilului din momentul începerii lucrării, pe măsura realizării ei, dacă prin lege sau (prin) act juridic nu se prevede altfel". Lăsând la o parte supărătoarea repetare în text a cuvântului „lucrare", modificarea pe care o aduce principiului inițial amintit *restrânge* considerabil aplicarea acestuia la situațiile în care proprietarul imobilului a realizat lucrarea cu materialele sale ori cu materialele aparținând altei persoane. Or, vom vedea că, şi în sistemul noului Cod civil, asemenea lucrări pot fi realizate *asupra imobilului aparținând altei persoane*. De aceea, în mod judicios s-a arătat că această modificare este inutilă şi inoportună[1]. Ea este *inutilă*, pentru că, pe de o parte, din moment ce proprietarul realizează lucrări asupra unui imobil cu materialele sale, această operațiune nu mai semnifică aplicarea principiilor accesiunii, ci exercițiul *dreptului de dispoziție materială* de către proprietar asupra bunului său; pe de altă parte, textul modificat face referire şi la lucrările realizate de proprietarul imobilului cu materialele aparținând altei persoane, situație reglementată distinct, aşa cum vom vedea, de dispozițiile art. 580 NCC[2]. Modificarea este *inoportună*, pentru că prin ea a fost înlăturată o regulă cu aplicare generală, fără a o înlocui cu o altă regulă având aceeaşi aplicabilitate; dimpotrivă, ea restrânge regula, ce putea rămâne ca fiind *generală*, la două situații particulare, într-un caz în mod inutil, în celălalt în mod inexact.

Din examinarea dispozițiilor legale aplicabile fiecărui caz de accesiune imobiliară artificială va reieşi că rămâne aplicabilă regula dobândirii dreptului de proprietate prin accesiune asupra lucrărilor executate *din momentul efectuării acestora*, dacă prin lege ori prin act juridic nu se prevede altfel[3].

**442. Categorii de lucrări.** Voind a fi mai precis în aplicarea principiilor accesiunii imobiliare artificiale, legiuitorul a înțeles să distingă între mai multe categorii de lucrări ce pot fi realizate asupra unui imobil. Astfel, potrivit art. 578 alin. (1) NCC, acestea pot fi *autonome* ori *adăugate*, ambele *cu caracter durabil* ori *cu caracter provizoriu*. Cel de-al doilea alineat al aceluiaşi text precizează că sunt *lucrări autonome* construcțiile, plantațiile şi orice alte lucrări cu caracter de sine stătător realizate asupra unui imobil. Cât priveşte *lucrările adăugate*, în concepția legiuitorului acestea *nu au caracter de sine stătător* şi pot fi:

a) *necesare*, atunci când, în lipsa efectuării lor, imobilul ar pieri ori s-ar deteriora;

b) *utile*, atunci când prin realizarea lor sporeşte valoarea economică a imobilului;

c) *voluptuare*, în situația în care ele sunt făcute pentru simpla plăcere a celui care le-a realizat, fără a spori valoarea economică a imobilului asupra căruia au

---

[1] A se vedea E. CHELARU, *op. cit.* (2012), p. 643.

[2] *Ibidem*.

[3] E. CHELARU, *op. cit.* (2012), p. 643.

fost făcute [art. 578 alin. (3) NCC]. Vom vedea că această clasificare prezintă importanță numai în cazul lucrărilor realizate asupra imobilului ce aparține altei persoane, nu și în acela în care proprietarul imobilului este cel ce realizează lucrarea cu materialele altuia. De asemenea, împărțirea lucrărilor efectuate asupra unui imobil *în lucrări cu caracter durabil* și *lucrări provizorii* prezintă importanță, deoarece dobândirea dreptului de proprietate prin accesiune operează *numai în privința lucrărilor cu caracter durabil*, cele provizorii putând fi ridicate fără mari dificultăți de cel care le-a realizat.

În sfârșit, se poate reține că distincția între lucrări autonome și lucrări adăugate are consecințe cu privire la drepturile proprietarului imobilului, respectiv cele ale autorului acestora, precum și asupra modului cum operează dobândirea dreptului de proprietate asupra acestor categorii de lucrări, anume *cu* sau *fără* înscrierea lor în cartea funciară[1].

**443. Prezumțiile în favoarea proprietarului terenului în materia accesiunii.** Preluând principiul ce era înscris în art. 492 fostul C. civ., art. 579 alin. (1) NCC dispune că „orice lucrare este prezumată a fi făcută de proprietarul imobilului, cu cheltuiala sa și că este a lui, până la proba contrară". Există totuși o deosebire între cele două texte, legiuitorul fiind consecvent ideii exprimate în art. 577 alin. (1) NCC, potrivit cu care accesiunea poate privi un imobil, adică fie un teren, fie o construcție, pe când art. 492 fostul C. civ. privea accesiunea ca efectuarea unei construcții, plantații ori a altei lucrări de către *proprietarul pământului* pe care acestea erau realizate, ceea ce înseamnă că vechea reglementare avea în vedere numai ipoteza efectuării de lucrări asupra unui bun imobil *teren*; prezumția de „apartenență" a lor opera în favoarea proprietarului terenului, de unde adagiul *superficies solo cedit.*

Revenind la dispozițiile art. 579 alin. (1) NCC, este de observat *dubla prezumție* stabilită de text, și anume:

a) o primă prezumție este aceea că orice lucrare – construcție, plantație ori o altă lucrare – *este proprietatea titularului dreptului de proprietate a imobilului* – teren ori construcție existentă – *asupra căruia acestea au fost realizate*;

b) o a doua prezumție prevăzută de text este că acele lucrări au fost făcute *cu cheltuiala proprietarului imobilului.*

În ambele situații însă poate fi făcută *proba contrară*, deci suntem în prezența unor *prezumții legale relative.*

Potrivit art. 579 alin. (2) NCC, această dovadă contrară poate fi făcută în trei situații:

a) atunci când a fost constituit un drept de superficie, ceea ce poate duce la concluzia că lucrările au fost realizate pe temeiul acestui drept;

b) când proprietarul imobilului nu și-a intabulat dreptul de proprietate asupra lucrării efectuate asupra imobilului său;

c) în orice alte cazuri prevăzute de lege.

Proba contrară poate fi făcută și în privința celei de-a doua prezumții stabilite de art. 579 alin. (1) NCC, în sensul că lucrările nu au fost făcute cu cheltuiala proprietarului imobilului, fie că el a folosit la realizarea lor materiale aparținând altei per-

[1] *Idem*, p. 644.

soane, fie că manopera a fost suportată de o altă persoană. Însă, în aceste ipoteze, terțul care a suportat asemenea cheltuieli nu va avea decât un *drept de creanță* împotriva proprietarului imobilului[1].

*3.2.2. Realizarea de lucrări cu materialele altei persoane*

**444. Regimul juridic al lucrărilor făcute de proprietarul imobilului cu materialele altei persoane.** Din punctul de vedere al aplicării principiilor accesiunii imobiliare artificiale, situația pusă în discuție este cea mai simplă. Într-adevăr, făcând aplicația regulii înscrise în art. 577 alin. (1) NCC, art. 580 dispune că, în cazul în care s-a realizat o lucrare cu materialele altuia, proprietarul imobilului devine şi proprietarul acelei lucrări, *neputând fi obligat la desființarea ei şi nici la restituirea materialelor întrebuințate*; imobilul cu privire la care s-a realizat lucrarea este considerat *un bun principal*, pe când lucrarea efectuată reprezintă *un bun accesoriu*, care se uneşte cu bunul principal, proprietarul acestuia dobândind şi dreptul de proprietate asupra bunului accesoriu, conform regulii *accesorium sequitur principale*.

Mai mult, legea nu permite ca proprietarul imobilului să fie obligat la desființarea lucrării sau la restituirea „fizică", chiar şi deteriorate prin întrebuințare, a materialelor utilizate la efectuarea lucrării, materiale care, prin ipoteză, aparțin altei persoane. Nu mai puțin, proprietarul imobilului, urmare a faptului juridic în sens restrâns al operării *accesiunii în folosul său*, nu se poate îmbogăți fără temei legitim în detrimentul proprietarului materialelor, astfel că, potrivit art. 580 alin. (2) NCC, acesta din urmă are dreptul să pretindă de la cel dintâi *contravaloarea materialelor* sale; de asemenea, în măsura în care utilizarea lor de către proprietarul imobilului îmbracă forma unui delict civil, adică a unui fapt cauzator de prejudicii, proprietarul materialelor *va fi îndreptățit să ceară repararea acestui prejudiciu* în condițiile art. 1357 şi urm. NCC.

*3.2.3. Realizarea de lucrări autonome cu caracter durabil asupra imobilului aparținând altei persoane*

**445. Delimitări.** Dacă în sistemul fostului Cod civil practica judiciară decisese în sensul că dispozițiile art. 494 care reglementau materia accesiunii imobiliare artificiale aveau a se aplica numai situațiilor în care un terț realiza *o lucrare nouă* pe terenul altuia, nu şi în situațiile în care lucrările efectuate se concretizau în reparații ori îmbunătățiri aduse imobilului[2], noul Cod civil reglementează distinct *situația lucrărilor autonome față de cea a lucrărilor adăugate*, constând, de regulă, în reparații ori îmbunătățiri aduse unui imobil. Însă, privitor la realizarea de lucrări asupra imobilului altuia, ca şi în sistemul fostului Cod civil, noul cod distinge între lucrările efectuate de către *un terț de bună-credință* şi cele efectuate de către *un terț de rea-credință*, chiar dacă soluțiile adoptate în cele două situații apar, aşa cum vom vedea imediat, *ca fiind similare*. Principiul de bază în ambele situații este însă acela că, indiferent dacă terțul autor al lucrării efectuate asupra imobilului aparținând

[1] A se vedea E. CHELARU, *op. cit.* (2012), p. 649.
[2] A se vedea Trib. Suprem, col. civ., dec. nr. 1335/1956, în C.D. 1956, p. 69.

altei persoane este de bună sau de rea-credință, aceasta din urmă va dobândi dreptul de proprietate asupra lucrării efectuate *numai dacă își manifestă voința de a prelua lucrarea*; operarea accesiunii constituie *una dintre opțiunile oferite de lege proprietarului imobilului asupra căruia s-a efectuat o anumită lucrare cu caracter durabil.*

**A. Realizarea de lucrări autonome cu caracter durabil asupra imobilului altuia de către un terț de bună-credință**

**446. Soluții în materie.** Aceste soluții sunt date de dispozițiile art. 581 NCC. Potrivit acestui text, în cazul în care autorul lucrării autonome cu caracter durabil realizate asupra imobilului altuia este de bună-credință, *proprietarul acelui imobil are dreptul*:

a) să ceară instanței de judecată să dispună *înscrierea sa în cartea funciară ca proprietar al lucrării*, dar cu obligația de a plăti, *la alegerea sa*, autorului lucrării fie *valoarea materialelor utilizate și a manoperei (prețul muncii)*, fie *sporul de valoare adus imobilului* prin efectuarea acelei lucrări; sau

b) să ceară instanței *obligarea autorului lucrării să cumpere imobilul la valoarea de circulație* pe care acesta ar fi avut-o dacă lucrarea *nu s-ar fi efectuat.*

Potrivit art. 586 NCC, în principiu, este terț de bună-credință cel ce realizează lucrarea autonomă cu caracter durabil și care avea *temeiuri serioase să creadă că el este proprietarul imobilului* asupra căruia realizează lucrarea.

Din aceste soluții prevăzute de art. 581 pentru situația pusă în discuție reiese că terțul de bună-credință nu va putea fi obligat să dărâme lucrarea autonomă cu caracter durabil asupra imobilului altei persoane; proprietarul imobilului va avea un *drept de opțiune* între *a face să opereze accesiunea*, preluând în proprietate lucrarea efectuată de terț, sau *să ceară obligarea acestuia la a cumpăra imobilului*, fără a se ține seama însă, în această ultimă situație, de vreun spor de valoare adus imobilului prin efectuarea acelei lucrări. Preluarea imobilului se va face prin înscrierea proprietarului imobilului în cartea funciară ca proprietar al lucrării realizate asupra acestuia.

Fiind în prezența unui drept de opțiune prevăzut de art. 581 NCC, înseamnă că își vor găsi aplicare dispozițiile art. 58 din Legea nr. 71/2011, în sensul că, dacă lucrările au început înainte de intrarea în vigoare a noului Cod civil, dreptul de proprietate asupra lucrării va fi dobândit fără a mai fi necesară înscrierea în cartea funciară, chiar dacă proprietarul imobilului și-a exercitat dreptul de a invoca accesiunea *după intrarea acestuia în vigoare*[1].

În ipoteza în care proprietarul imobilului optează pentru a reține pentru sine, în proprietate, lucrarea efectuată de terț, art. 581 lit. a) NCC face aplicarea principiului îmbogățirii fără justă cauză, deoarece textul dispune că proprietarul imobilului va trebui să îl despăgubească pe autorul lucrării, urmând a-i plăti, *la alegerea sa*, fie contravaloarea materialelor și a manoperei folosite la realizarea lucrării, fie sporul de valoare pe care imobilul l-a dobândit prin efectuarea acesteia.

[1] A se vedea E. CHELARU, *op. cit.* (2012), p. 648.

Autorul lucrării va dobândi astfel, aşa după cum s-a decis într-o jurisprudenţă mai veche[1], dar pe deplin valabilă şi în prezent, *un drept de creanţă* împotriva proprietarului imobilului în beneficiul căruia a operat accesiunea.

În acelaşi timp, art. 581 lit. b) deschide proprietarului imobilului *opţiunea obligării autorului lucrării la cumpărarea imobilului*, dar la valoarea de circulaţie pe care acesta ar fi avut-o dacă lucrarea nu ar fi fost efectuată. Evident că nu se pune problema despăgubirii autorului lucrării, deoarece el nu este prejudiciat cu nimic de eventuala exercitare a acestei opţiuni de către proprietarul imobilului, care, la rându-i, va fi indemnizat în mod echitabil, fără a se ţine seama de valoarea „adăugată" imobilului său astfel înstrăinat către autorul lucrării. În acelaşi timp, nici nu se poate spune că, în această ultimă situaţie, ar opera accesiunea, pentru că autorul lucrării, bun accesoriu pe lângă imobil, va dobândi, ca urmare a opţiunii obligării lui la cumpărarea imobilului, şi dreptul de proprietate asupra acestuia, ca bun principal. În patrimoniul autorului de bună-credinţă al lucrării va intra dreptul de proprietate asupra întregului bun imobil cu privire la care s-a efectuat o lucrare autonomă cu caracter durabil, în condiţiile arătate.

### B. Realizarea de lucrări autonome cu caracter durabil asupra imobilului altuia de către un terţ de rea-credinţă

**447. Soluţii în materie.** Potrivit art. 582 NCC, în cazul în care autorul unei lucrări autonome cu caracter durabil asupra imobilului ce aparţine altei persoane este de rea-credinţă, proprietarul imobilului are dreptul să opteze, *la alegerea sa*, între una dintre următoarele trei soluţii:

a) să ceară instanţei de judecată *să dispună înscrierea sa în cartea funciară ca proprietar al lucrării*, urmând a plăti autorului lucrării, *tot la alegerea sa*, fie jumătate din valoarea materialelor şi preţul manoperei folosite la realizarea lucrării, fie jumătate din sporul de valoare adus imobilului;

b) *să ceară obligarea autorului lucrării la desfiinţarea ei*;

c) să ceară obligarea autorului lucrării *să cumpere imobilul la valoarea de circulaţie pe care acesta ar fi avut-o dacă lucrarea nu ar fi fost efectuată.*

În ipoteza în care proprietarul imobilului optează pentru obligarea autorului lucrării la desfiinţarea ei, aceasta nu se poate face decât cu respectarea dispoziţiilor legale privind autorizarea prealabilă a unei asemenea operaţiuni, pe cheltuiala autorului lucrării, care va putea fi obligat, totodată, să repare orice prejudicii cauzate proprietarului imobilului, inclusiv prin lipsa de folosinţă a acestuia [art. 582 alin. (2)].

**448.** După părerea noastră, dispoziţiile noului Cod civil privitoare la accesiunea imobiliară artificială ce constă în efectuarea de lucrări autonome cu caracter durabil asupra unui imobil aparţinând altuia *atenuează, într-un anume sens*, deosebirile între autorul de bună-credinţă al acestor lucrări şi cel de rea-credinţă; aceasta, deoarece, potrivit art. 581 lit. a), respectiv art. 582 alin. (1) lit. a), în primul rând, fie că este vorba despre un autor de bună-credinţă, fie că acesta este de rea-credinţă, prima opţiune deschisă de ambele texte pentru proprietarul imobilului este să facă

[1] A se vedea Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 386/1980, în R.R.D. nr. 10/1980, p. 64, precum şi Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 2786/1988, în R.R.D. nr. 9-12/1989, p. 127.

să opereze *accesiunea în favoarea sa*, prin aceea că va putea cere instanței să dispună înscrierea sa în cartea funciară *ca proprietar al lucrării*, cu aceeaşi obligație ce îi revine în ambele situații față de constructorul de bună ori de rea-credință: *indemnizarea acestuia*.

În al doilea rând, fie că este vorba de un autor de bună-credință care a efectuat o lucrare asupra imobilului altei persoane, fie că este un autor de rea-credință, potrivit art. 581 lit. b) NCC, respectiv art. 582 alin. (1) lit. c), proprietarul imobilului are o altă opțiune, *aceeaşi însă în ambele situații*, anume să ceară obligarea autorului lucrării la a cumpăra imobilul asupra căruia aceasta a fost efectuată, la valoarea de circulație pe care imobilul ar fi avut-o dacă lucrarea nu s-ar fi efectuat.

Totuşi, privitor la situația pusă în discuție, pot fi reținute *cel puțin două deosebiri* între situația constructorului de rea-credință care a realizat o lucrare autonomă cu caracter durabil asupra imobilului proprietatea altei persoane şi aceea a constructorului de bună-credință care a efectuat o asemenea lucrare.

Astfel, *o primă deosebire* constă în acea că, în timp ce, potrivit art. 581 lit. a), în ipoteza în care proprietarul alege să ceară instanței de judecată să dispună înscrierea sa în cartea funciară ca proprietar al lucrării, constructorul de bună-credință va putea fi indemnizat, este adevărat, *la alegerea proprietarului*, fie cu *întreaga* valoare a materialelor şi a manoperei, fie cu *întregul* spor de valoare adus imobilului prin efectuarea lucrării, art. 582 alin. (1) lit. a) dispune că, în aceeaşi ipoteză, constructorul de rea-credință va putea primi, tot la alegerea proprietarului imobilului, *numai jumătate*, fie din valoarea materialelor şi a manoperei, fie din sporul de valoare adus acelui imobil.

O *a doua deosebire* între autorul de bună-credință al lucrării şi cel de rea-credință constă în opțiunea deschisă de prevederea cuprinsă în art. 582 alin. (1) lit. b) în favoarea proprietarului imobilului, *dar numai dacă autorul lucrării este de rea-credință*, de a cere obligarea acestuia la desființarea lucrării, este adevărat, în condițiile riguroase impuse, în asemenea ipoteză, de dispozițiile art. 582 alin. (2), şi anume:

a) desființarea lucrării nu se va putea face decât cu respectarea prevederilor legii speciale în materie, anume cele cuprinse în Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, care impune obținerea autorizației administrative prealabile de desființare a unei construcții;

b) urmare a desființării lucrării, autorul acesteia va putea fi obligat să repare orice prejudiciu cauzat astfel proprietarului imobilului, prejudiciu ce poate cuprinde şi lipsa de folosință datorată culpei autorului lucrării.

Aşa după cum vom arăta mai jos, autorul lucrării va fi de rea-credință, în principiu, atunci când ştia că imobilul asupra căruia efectuează lucrările nu este proprietatea sa ori nu este titularul unui alt drept real pe temeiul căruia ar fi putut efectua acea lucrare. De asemenea, şi în situațiile reglementate de dispozițiile art. 582 NCC sunt incidente prevederile cuprinse în art. 58 din Legea nr. 71/2011, astfel că dreptul de proprietate asupra lucrărilor începute înainte de intrarea în vigoare a noului Cod civil va fi dobândit fără a mai fi necesară înscrierea în cartea funciară, indiferent de momentul la care proprietarul imobilului îşi va exercita dreptul de opțiune.

### *3.2.4. Realizarea de lucrări adăugate cu caracter durabil asupra imobilului aparţinând altei persoane*

**449. Delimitări.** Spre deosebire de concepţia cristalizată în practica judiciară în sistemul fostului Cod civil, în sensul că dispoziţiile acestuia privind accesiunea imobiliară artificială ce erau cuprinse în art. 494 aveau a se aplica numai în ipoteza ridicării unei construcţii, plantaţii ori a altei lucrări pe terenul altuia, *nu* şi în privinţa reparaţiilor ori îmbunătăţirilor făcute asupra unui imobil, de regulă privitor la o construcţie, dispoziţiile noului Cod civil promovează o altă concepţie, în sensul că *accesiunea imobiliară artificială poate opera şi în ipoteza efectuării unor lucrări adăugate cu caracter durabil asupra unui imobil ce aparţine altei persoane*. Din acest punct de vedere, noua lege fundamentală civilă distinge între lucrările adăugate *necesare*, cele *utile* şi cele *voluptuare*.

**450. Lucrări adăugate necesare.** Sunt considerate lucrări adăugate necesare, cu caracter durabil, *cele pe care însuşi proprietarul imobilului ar fi trebuit să le efectueze* pentru a asigura conservarea, păstrarea acestuia în starea normală de utilizare, potrivit destinaţiei sale. Articolul 583 alin. (1) NCC dispune că proprietarul imobilului dobândeşte dreptul de proprietate asupra lucrării adăugate necesare cu caracter durabil *din momentul efectuării acesteia*, urmând a plăti autorului lucrării cheltuielile „rezonabile" pe care le-a făcut pentru realizarea acelei lucrări, chiar dacă imobilul nu ar mai exista la momentul despăgubirii sale. Prin raportare la dispoziţia cuprinsă în art. 583 alin. (2), aceasta va fi situaţia efectuării lucrării de către un terţ de bună-credinţă: într-adevăr, potrivit acestui din urmă text, în situaţia în care „lucrarea a fost efectuată cu rea-credinţă", din suma datorată de proprietarul imobilului la care s-a făcut lucrarea necesară cu caracter durabil *se va putea deduce valoarea fructelor imobilului* care se cuveneau proprietarului acestuia, sumă la rându-i diminuată cu costurile necesare obţinerii acestora, costuri ce ar fi trebuit suportate şi de proprietarul imobilului. Aşadar, este limpede că, în situaţia lucrărilor adăugate necesare cu caracter durabil, se aplică principiul *accesorium sequitur principale*, operând *de plin drept accesiunea în favoarea proprietarului imobilului*; totuşi, prin aplicarea principiilor din materia îmbogăţirii fără justă cauză, proprietarul imobilului va fi ţinut să îl despăgubească pe autorul lucrării necesare, după distincţia arătată, în funcţie de împrejurarea dacă a fost vorba despre un autor al lucrării de bună-credinţă ori de rea-credinţă.

**451. Lucrările adăugate utile.** Lucrările adăugate utile cu caracter durabil sunt cele care, odată efectuate, *conduc la sporirea valorii imobilului asupra cărora au fost făcute*. Sediul materiei este dat de dispoziţiile art. 584 NCC, soluţiile fiind diferite după cum autorul lucrării *a fost de bună-credinţă* ori *de rea-credinţă* la efectuarea lor.

Potrivit art. 584 alin. (1) NCC, în cazul în care autorul lucrării utile cu caracter durabil *a fost de bună-credinţă, proprietarul imobilului devine proprietarul lucrării din momentul efectuării ei*, ceea ce înseamnă că accesiunea operează *de plin drept* în favoarea acestuia; numai că, spre a nu se îmbogăţi fără temei legitim, textul precizează că proprietarul imobilului va trebui să îl despăgubească pe autorul lucrării utile cu caracter durabil, *la alegerea sa*, fie cu valoarea materialelor şi a

manoperei, fie cu sporul de valoare adus imobilului prin efectuarea acelei lucrări utile.

În situația în care autorul lucrării utile *este de rea-credință*, proprietarul imobilului are un drept de opțiune între a cere [art. 584 alin. (2)]:

a) *să devină proprietarul lucrării*, în funcție de regimul acesteia, cu sau fără înscriere în cartea funciară, după caz, dar cu obligația de a plăti, *la alegerea sa*, autorului lucrării *fie* jumătate din valoarea materialelor şi a manoperei, *fie* jumătate din sporul de valoare adus imobilului;

b) să ceară *obligarea autorului lucrării la desființarea acesteia*, cu repunerea imobilului în situația anterioară şi plata de daune-interese.

Totuşi, potrivit art. 584 alin. (3), în ambele cazuri, adică atât în situația în care autorul lucrării utile este de bună-credință, cât şi în situația în care acesta este de rea-credință, *când valoarea lucrării este considerabilă*, pentru ca situația proprietarului imobilului obligat la despăgubiri *să nu devină împovărătoare*, el va putea cere obligarea autorului să îl cumpere la valoarea de circulație pe care imobilul ar fi avut-o dacă acea lucrare utilă nu s-ar fi efectuat.

Aşadar, dacă în ipoteza efectuării lucrărilor adăugate utile cu caracter durabil de către un terț de bună-credință accesiunea în favoarea proprietarului operează *ope legis, de plin drept*, cu obligarea acestuia la plata de despăgubiri către autorul arătat, atunci când el este de rea-credință, *accesiunea va opera numai dacă proprietarul imobilului va decide să rețină lucrarea*, urmând a plăti, la alegerea sa, o despăgubire *diminuată cu jumătate*, sau din valoarea materialelor şi a manoperei, sau a sporului de valoare dobândit de imobil. Obligarea autorului la a primi din partea proprietarului imobilului numai jumătate din valorile arătate reprezintă, după părerea noastră, aproape o „sancțiune" pentru autorul lucrării de rea-credință. În acelaşi timp, am văzut că proprietarul imobilului poate să decidă să nu facă să opereze accesiunea, cerând obligarea autorului la desființarea lucrării, dar numai în condițiile legii speciale, anume după obținerea autorizației administrative prealabile de desființare, precum şi la repunerea imobilului în situația anterioară şi la plata de despăgubiri, dacă va dovedi că a suferit un prejudiciu în situația dată.

**452. Lucrările adăugate cu caracter durabil voluptuare.** Asemenea lucrări sunt făcute de autor pentru satisfacerea unor interese proprii, mai degrabă de ordin estetic; cum se spune adeseori despre aceste lucrări, *ele sunt făcute din simpla plăcere a celui care le efectuează*, fără a conduce la sporirea valorii economice a imobilului asupra căruia s-au făcut [art. 578 alin. (3) lit. c) NCC]. În cazul unor asemenea lucrări cu caracter durabil, art. 585 NCC pare a distinge între situația autorului lor de bună-credință şi aceea a autorului lor de rea-credință.

Într-adevăr, potrivit art. 585 alin. (1) NCC, în cazul lucrărilor voluptuare, proprietarul imobilului are dreptul:

a) *să devină proprietarul lucrării*, fără înscriere în cartea funciară şi fără nicio obligație față de autorul acesteia;

b) să ceară *obligarea autorului de rea-credință la desființarea lucrării*, cu readucerea imobilului în situația anterioară şi plata de despăgubiri.

Însă art. 585 alin. (2) prevede că autorul lucrării care este de bună-credință va putea *să o ridice înainte de restituirea imobilului către proprietar*, cu condiția de a

aduce imobilul în situația anterioară, adică cea dinaintea realizării lucrărilor voluptuare.

Fără a fi prea clar, art. 585 NCC lasă să se înțeleagă faptul că, dacă autorul lucrării este de bună-credință, proprietarul imobilului va dobândi lucrările voluptuare fără a avea vreo obligație de dezdăunare; totuşi, art. 585 alin. (2) recunoaşte acestui autor al lucrării dreptul de a o ridica, până la restituirea imobilului, cu obligația de a-l readuce în situația anterioară, adică, într-o asemenea ipoteză, nu mai operează accesiunea. Aceasta înseamnă că, chiar în cazul în care autorul lucrării voluptuare este de bună-credință, proprietarul imobilului poate cere ridicarea ei, cu avantajul pentru autor de a o putea ridica înainte de restituirea imobilului, dar urmând a asigura repunerea lui în situația anterioară.

#### *3.2.5. Înțelesul unor termeni şi dispoziții legale speciale privitoare la accesiunea imobiliară artificială*

**453. Buna-credință a autorului lucrării.** În sistemul fostului Cod civil nu exista o definiție specială dată bunei-credințe în materia accesiunii imobiliare artificiale. Aşa fiind, în principiu, doctrina şi jurisprudența au considerat că în privința accesiunii erau aplicabile dispozițiile art. 486 fostul C. civ. care, privitor la dobândirea fructelor de către posesorul de bună-credință al unui bun ce trebuia restituit, dispunea că posesorul este de bună-credință când posedă un lucru ca proprietar, în puterea unui titlu translativ de proprietate, ale cărui vicii nu îi sunt cunoscute[1].

Plecând de la reglementarea mult mai completă a materiei publicității imobiliare şi de la efectul constitutiv de drepturi al înscrierilor în cartea funciară, dispozițiile noului Cod civil definesc mult mai riguros buna-credință a autorului unei lucrări efectuate asupra imobilului aparținând altei persoane. Într-adevăr, potrivit art. 586 NCC, autorul lucrării este de bună-credință dacă se întemeiază:

a) fie pe cuprinsul cărții funciare în care, *la data realizării lucrării*, era înscris ca proprietar al imobilului;

b) fie *pe un mod de dobândire a imobilului nesupus înscrierii* în cartea funciară,

dacă, în ambele cazuri, nici nu rezulta din cartea funciară şi nici nu a cunoscut pe vreo altă cale viciul titlului său. Se poate observa că buna-credință a autorului lucrării nu poate fi reținută *numai* din simpla înscriere a dreptului pe baza căruia a efectuat lucrarea; este necesar ca din însăşi înscrierea în registrul de publicitate imobiliară să nu rezulte vreun viciu al titlului său, chiar înscris, şi nici să nu fi cunoscut pe vreo altă cale existența acestui viciu. Totuşi, din moment ce şi în prezent art. 887 NCC reglementează moduri de dobândire a proprietății nesupuse înscrierii în cartea funciară, respectiv moştenirea, accesiunea naturală, vânzarea silită, exproprierea pentru cauză de utilitate publică şi alte cazuri expres prevăzute de lege, ultima parte a art. 586 alin. (1) NCC dispune că este de bună-credință *şi autorul lucrării care se întemeiază pe unul dintre aceste moduri de dobândire a proprietății nesupuse înscrierii în cartea funciară*, dacă din acestea nu rezultă existența vreunui viciu al titlului său şi nu a cunoscut pe vreo altă cale existența unui asemenea viciu.

---

[1] Pentru analiza acestei noțiuni în sistemul fostului Cod civil, a se vedea L. Pop, L.M. Harosa, *op. cit.*, p. 277; C. Bîrsan, *op. cit.* (2008), p. 318.

Potrivit regulii generale instituite de art. 14 alin. (2) NCC, *buna-credință a autorului lucrării se prezumă*, astfel că, dacă în cartea funciară nu există mențiuni care să arate că titlul autorului lucrării este viciat, proprietarul reclamant va trebui să dovedească împrejurarea că autorul lucrării a cunoscut pe altă cale viciile titlului său. Din interpretarea *per a contrario* a dispozițiilor art. 586 alin. (1) NCC rezultă că este *de rea-credință* terțul care efectuează o lucrare încorporată ori adăugată cu caracter durabil, deşi ştia că imobilul nu îi aparține, neavând niciun titlu asupra acestuia, chiar dacă, din diverse motive, el era cel înscris în cartea funciară ca proprietar al imobilului.

Privitor la buna-credință a autorului lucrării, art. 586 alin. (2) NCC înscrie o dispoziție severă: în nicio situație nu va putea invoca buna sa credință autorul care construieşte *în lipsa ori cu nerespectarea autorizației administrative* impuse de lege în materie, ceea ce înseamnă că, într-o asemenea ipoteză, cel ce construieşte *are a fi considerat ca fiind de rea-credință*. După cum s-a reținut în mod judicios în doctrină, severitatea legiuitorului se explică prin aceea că, în procedura administrativă de eliberare a autorizației de construire ori a altor autorizații prevăzute de lege, se face şi o verificare a titlului solicitantului privitor la imobilul asupra căruia se va efectua o anumită lucrare, iar prin nerespectarea obligației de a cere eliberarea autorizațiilor prevăzute de lege, în mod implicit autorul nu îşi respectă obligația de a verifica validitatea titlului său[1].

Dispozițiile art. 586 alin. (2) NCC privesc însă *numai situația ridicării unor lucrări autonome*, nu şi cazul altor lucrări.

În sfârşit, este de reținut că, potrivit art. 586 alin. (3) NCC, buna ori reauacredință a autorului lucrării se va determina după aceleaşi reguli şi în situația în care acesta, efectuând-o, se întemeiază pe un drept de superficie ori pe orice alt drept care, potrivit legii, *îi permite ca, realizând o lucrare asupra imobilului aparținând altuia, să devină proprietarul acesteia*. Pe lângă dreptul de superficie există şi alte situații în care se poate acorda drept de folosință ori de concesiune asupra unor terenuri, cu posibilitatea pentru titularul acestor drepturi să ridice o lucrare pe acele terenuri, cum ar fi: dreptul de concesiune asupra unor terenuri pentru construcții prevăzut de dispozițiile art. 13-23 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare, dreptul de folosință asupra terenului pe care se găsesc locuințele cumpărate de la stat în condițiile Decretului-lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație etc. Prevederile art. 586 NCC îşi vor găsi aplicarea în toate situațiile în care, în cadrul soluționării unui eventual litigiu dintre adevăratul proprietar sau adevăratul titular al unuia dintre drepturile reale de folosință ori al dreptului de superficie, pe de o parte, şi autorul lucrării, pe de altă parte, se dovedeşte că titlul acestuia din urmă nu a fost de natură a-i conferi dreptul de a efectua lucrarea în litigiu şi de a deveni proprietarul ei[2].

**454. Situația lucrărilor realizate parțial asupra imobilului autorului lor.** În practică s-a constatat existența unor situații care depăşesc cadrul realizării unor lucrări cu caracter durabil de către autorul de bună ori de rea-credință asupra unui

[1] A se vedea E. CHELARU, *op. cit.* (2012), p. 654.
[2] *Idem*, p. 655.

imobil aparținând *în întregime* altei persoane, în sensul că acestea pot fi realizate asupra unui imobil – cel mai adesea un teren – ce aparține, în parte, unui proprietar şi, parțial, autorului lucrării. Neexistând nicio reglementare aplicabilă unei asemenea împrejurări, în practica judiciară corespunzătoare sistemului fostului Cod civil au fost date soluții mai degrabă de speță, chiar dacă sub forma unor „decizii de îndrumare" ale fostei instanțe supreme[1].

La rândul ei, doctrina a propus mai multe soluții în materie, fără ca vreuna dintre ele să fie menținută în mod constant de jurisprudență[2].

Noul Cod civil a adoptat soluții adecvate pentru situația pusă în discuție. Astfel, potrivit art. 587 alin. (1), în cazul unor lucrări cu caracter durabil *realizate cu bună-credință*, parțial asupra imobilului autorului şi parțial asupra terenului proprietarului vecin, acesta din urmă poate cere *înscrierea într-o nouă carte funciară a unui drept de coproprietate aparținând vecinilor asupra imobilului rezultat din efectuarea lucrării*, drept de coproprietate ce va cuprinde şi terenul aferent acestuia, în raport de valoarea contribuției fiecăruia dintre vecini. Aceasta înseamnă că, pentru determinarea contribuției autorului lucrării, urmează a fi luate în considerare valoarea terenului aferent imobilului al cărui proprietar este el însuşi şi valoarea materialelor şi a manoperei (prețul muncii) utilizate pentru realizarea acesteia; cât priveşte contribuția proprietarului terenului vecin, aceasta va fi dată de valoarea părții din propriul teren, devenită parte a terenului aferent lucrării cu caracter durabil ce a fost realizată de autorul de bună-credință în condițiile arătate de text.

În situația în care autorul lucrării este *de rea-credință*, art. 587 alin. (2) dispune că proprietarul terenului vecin *va putea opta* între a cere ridicarea lucrării de pe teren, cu obligarea autorului acesteia la plata, dacă este cazul, de despăgubiri, şi a cere înscrierea în cartea funciară a unui drept de coproprietate aparținând ambilor vecini; în această ultimă ipoteză, la stabilirea cotelor-părți asupra imobilului se va ține seama de valoarea terenului proprietarului vecin şi de jumătate din valoarea contribuției autorului lucrării, adică de jumătate din valoarea terenului său aferent lucrării şi jumătate din valoarea materialelor şi a manoperei utilizate.

Desigur că părțile se pot înțelege asupra contribuției fiecăruia dintre vecini la realizarea imobilului rezultat prin efectuarea lucrării în discuție. Potrivit art. 587 alin. (3), *în caz de neînțelegere între părți*, instanța de judecată va fi cea care va stabili, pe baza unor probe pertinente, valoarea contribuției fiecăreia dintre ele la realizarea imobilul rezultat, respectiv a cotelor-părți din dreptul de proprietate asupra acelui imobil.

**455. Situația lucrărilor provizorii.** În sistemul fostului Cod civil nu exista nicio dispoziție privitoare la situația lucrărilor provizorii realizate asupra imobilului altei persoane. În doctrină s-a susținut că asemenea lucrări puteau fi ridicate oricând[3]. Noul Cod civil conține o dispoziție expresă aplicabilă în ipoteza pusă în discuție. Într-adevăr, art. 588 dispune că, atunci când o lucrare executată asupra unui imobil are caracter provizoriu, *în absența unei înțelegeri contrare*, autorul ei va fi obligat

[1] A se vedea Trib. Suprem, dec. de îndrum. nr. 13 din 6 august 1959, în C.D. 1959, p. 21 şi urm.

[2] Pentru o analiză a acestor soluții, a se vedea O. UNGUREANU, C. MUNTEANU, *op. cit.* (2008), p. 626 şi urm.

[3] *Idem*, p. 618.

să o desființeze, cu respectarea dispozițiilor legale în materie, şi, dacă este de rea-credință, va putea fi obligat să plătească proprietarului imobilului despăgubiri pentru prejudiciile cauzate, prejudicii care pot include şi lipsa de folosință a imobilului.

**456. Înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară.** Potrivit art. 589 NCC, ori de câte ori *dobândirea dreptului de proprietate* asupra imobilului în privința căruia poate opera accesiunea, proprietate exclusivă ori pe cote-părți, *este supusă condiției înscrierii în cartea funciară*, înscrierea se face în temeiul convenției părților, încheiată în formă autentică, sau, după caz, în temeiul unei hotărâri judecătoreşti. Această prevedere reprezintă o aplicație a dispoziției cuprinse în art. 888 NCC, potrivit cu care înscrierea în cartea funciară se efectuează pe baza unui înscris autentic notarial, a unei hotărâri judecătoreşti rămase definitivă, a certificatului de moştenitor ori pe baza unui act emis de o autoritate administrativă, în cazurile în care legea prevede aceasta.

Reamintim, în mod sintetic, situațiile în care, în privința accesiunii, dobândirea dreptului de proprietate exclusivă se realizează prin înscrierea în cartea funciară, şi anume:

a) executarea unor lucrări autonome cu caracter durabil asupra unui imobil al altuia, de către un autor de bună-credință, dacă proprietarul imobilului a optat pentru a deveni şi proprietarul lucrării, în condițiile art. 581 lit. a) NCC;

b) executarea unor lucrări autonome cu caracter durabil asupra imobilului ce aparține altei persoane, de către un autor de rea-credință, dacă proprietarul imobilului a optat pentru a deveni şi proprietarul lucrării, în condițiile art. 582 alin. (1) lit. a) NCC;

c) executarea unei lucrări adăugate utile de către un autor de rea-credință, dacă proprietarul imobilului a ales să devină şi proprietarul acestei lucrări, în condițiile art. 584 alin. (2) lit. a) NCC.

Cât priveşte dobândirea dreptului de proprietate comună pe cote-părți prin înscrierea în cartea funciară, aceasta va opera în următoarele cazuri:

a) când autorul realizează, cu bună-credință, o lucrare cu caracter durabil parțial asupra terenului proprietatea sa şi parțial asupra imobilului proprietarului (proprietarilor) vecin (vecini), dacă acesta (aceştia) din urmă a optat (au optat) pentru dobândirea dreptului de proprietate pe cote-părți asupra imobilului rezultat [art. 587 alin. (1) NCC];

b) când autorul realizează, cu rea-credință, o lucrare cu caracter durabil parțial asupra imobilului proprietatea sa şi parțial asupra terenului proprietarului (proprietarilor) vecin (vecini), dacă acesta (aceştia) din urmă alege (aleg) să dobândească dreptul de proprietate pe cote-părți asupra imobilului rezultat [art. 587 alin. (2) NCC].

**457. Dreptul autorului lucrării la ridicarea materialelor.** Potrivit art. 590 alin. (1) NCC, până la încheierea unei convenții între părți sau până la introducerea acțiunii în justiție de către cel îndreptățit la înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate asupra lucrării efectuate de autor, *acesta îşi va putea ridica materialele* utilizate la realizarea lucrării. Aşadar, intenția proprietarului imobilului de a dobândi dreptul de proprietate asupra lucrării prin înscrierea acestei dobândiri în cartea funciară se poate materializa sau într-o convenție pe care o încheie cu autorul

lucrării, convenție având un asemenea obiect, sau în intentarea unei acțiuni în justiție, ce va avea acelaşi obiect.

Articolul 590 alin. (2) dispune că, dacă *lucrarea a fost efectuată cu rea-credință*, în cazul obligării autorului la ridicarea materialelor, el va putea fi ținut să plătească proprietarului imobilului, dacă va fi cazul, despăgubiri reprezentând contravaloarea prejudiciului pe care acesta l-a suferit în situația dată.

În măsura în care a operat accesiunea, iar autorul lucrării va trebui să fie despăgubit de către proprietarul imobilului, fie cu contravaloarea materialelor şi a manoperei, fie cu sporul de valoare dobândit de imobil, în patrimoniul autorului se naşte *un drept de creanță* ce are a fi valorificat împotriva debitorului proprietar al imobilului. Ca drept de creanță, acesta este prescriptibil în termenul general de 3 ani (art. 2517 NCC). Articolul 591 alin. (1) precizează că acest termen nu va începe să curgă *atât timp cât autorul lucrării este lăsat de proprietar să dețină imobilul*. Aşadar, chiar dacă, ca regulă generală, proprietarul imobilului asupra căruia s-a executat o lucrare dobândeşte dreptul de proprietate asupra acesteia *pe măsura realizării ei*, atâta vreme cât el nu îşi manifestă intenția de a dobândi şi dreptul de proprietate asupra lucrării, dreptul de creanță al autorului lucrării va fi afectat de *condiția suspensivă* a manifestării de voință a proprietarului de a prelua lucrarea[1]. Sau, cum a decis fosta instanță supremă printr-o jurisprudență mai veche ce privea ridicarea unei construcții pe terenul altuia, proprietarul terenului nu poate fi obligat de constructor să îl despăgubească, atâta vreme cât el nu îşi valorifică dreptul de a dobândi proprietatea asupra construcțiilor prin accesiune şi îl lasă pe constructor să le folosească nestingherit[2]. Mai mult, art. 591 alin. (2) NCC dispune că autorul de bună-credință al lucrării realizate asupra imobilului altuia are *un drept de ipotecă legală* asupra imobilului pentru plata indemnizației datorate de proprietarul imobilului care beneficiază de accesiune şi poate cere înscrierea ipotecii în cartea funciară pe baza convenției încheiate în formă autentică ori pe baza unei hotărâri judecătoreşti, potrivit dispozițiilor art. 589 amintite mai sus.

**458. Regulile aplicabile situației în care autorul lucrării va fi obligat la cumpărarea imobilului.** Am văzut mai sus că, în anumite situații, proprietarul imobilului poate cere obligarea autorului lucrării la cumpărarea imobilului asupra căruia aceasta a fost realizată. Este vorba despre ipotezele prevăzute de dispozițiile art. 581 lit. b) şi de art. 582 alin. (1) lit. c) NCC, care permit proprietarului unui imobil asupra căruia au fost executate lucrări autonome cu caracter durabil, indiferent dacă autorul a fost de bună ori de rea-credință, să ceară obligarea lui la a cumpăra imobilul la valoarea de circulație pe care acesta ar fi avut-o dacă lucrarea nu s-ar fi executat. De asemenea, art. 584 alin. (3) NCC prevede dreptul proprietarului imobilului de a cere obligarea autorului unei lucrări adăugate durabile utile efectuate cu bună-credință ori cu rea-credință să cumpere imobilul tot la valoarea de circulație pe care ar fi avut-o dacă acea lucrare nu s-ar fi realizat. Articolul 592 alin. (1) NCC dispune că, ori de câte ori proprietarul alege soluția obligării autorului lucrării la cumpărarea imobilului, *în absența înțelegerii între părți*, proprietarul va putea cere instanței de judecată să stabilească prețul şi să pronunțe o hotărâre care să țină

[1] A se vedea L. Pop, L.M. Harosa, *op. cit.*, p. 281.

[2] A se vedea Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 2768/1988, în R.R.D. nr. 9-12/1989, p. 127.

loc de contract de vânzare-cumpărare. Suntem în prezența unei *vânzări silite*, realizată sub controlul instanței judecătorești. Pentru garantarea plății prețului de către autorul lucrării, art. 592 alin. (2) instituie *un drept de ipotecă legală* în favoarea proprietarului inițial al imobilului, dobândit în condițiile amintite de autorul lucrării.

**459. Pasivitatea proprietarului pe durata realizării lucrării.** Contrar unei jurisprudențe elaborate în sistemul fostului Cod civil în materia accesiunii imobiliare artificiale, potrivit cu care pasivitatea proprietarului unui imobil față de realizarea unei construcții pe terenul său, de către un terț, putea fi considerată că reprezintă un abuz de drept[1], art. 593 NCC dispune că autorul unei lucrări care este de rea-credință nu va putea să opună proprietarului imobilului asupra căruia realizează lucrarea pasivitatea pe care ar fi dovedit-o pe parcursul efectuării acesteia.

**460. Situația autorului lucrării care folosește materialele altuia.** Este posibil ca însuși autorul lucrării efectuate asupra imobilului aparținând altui proprietar să nu folosească propriile materiale la realizarea acelei lucrări, ci materiale care, la rândul lor, *aparțineau unui terț*. Într-o asemenea ipoteză, art. 594 NCC prevede că, dacă nu sunt îndeplinite condițiile legale pentru ca autorul lucrării să dobândească proprietatea asupra materialelor prin posesia de bună-credință exercitată în condițiile art. 937 NCC, acesta va fi obligat să îl despăgubească pe terțul proprietar al materialelor pe care el le-a utilizat la efectuarea lucrării, despăgubire ce va reprezenta contravaloarea acelor materiale; în plus, autorul va fi ținut să repare proprietarului materialelor, în condițiile legii, orice prejudiciu ce i-ar fi fost astfel cauzat.

**461. Stabilirea indemnizării ori a despăgubirii.** Problema care se pune în situația obligării proprietarului imobilului pentru care a operat accesiunea la plata către autorul lucrării a unei indemnizări ori a unei despăgubiri sau chiar a amândurora este aceea de a se ști *la ce moment va trebui să se raporteze instanța de judecată* învestită cu soluționarea unei pricini având un astfel de obiect, pentru stabilirea cât mai adecvată a cuantumului acestora. Două momente pot fi luate în considerare: fie acela al efectuării lucrării, fie acela al pronunțării hotărârii judecătorești prin care s-a stabilit obligația de plată a indemnizației ori a despăgubirii. Această din urmă soluție *constituie*, în prezent, *regula în materie*. Într-adevăr, potrivit art. 595 NCC, ori de câte ori, în aplicarea dispozițiilor noii legi fundamentale civile privitoare la accesiune, instanța de judecată va trebui să determine întinderea indemnizației ori a despăgubirii, ea va ține seama de valoarea de circulație a bunului *calculată la data hotărârii judecătorești*.

Așadar, fie că autorul lucrării urmează a fi indemnizat de către proprietarul imobilului, fie că el ar urma să plătească acestuia o despăgubire, dacă va fi obligat de către proprietarul imobilului la ridicarea lucrării efectuate, întinderea despăgubirilor va fi determinată de valoarea de circulație a bunului la momentul prevăzut de lege: data hotărârii judecătorești pronunțate de instanța învestită cu soluționarea unei asemenea cereri.

[1] A se vedea Trib. Suprem, dec. de îndrum. nr. 13/1959, *supra cit.*

**462. Cazuri speciale de accesiune.** Aşa cum am arătat mai sus, accesiunea poate să îşi găsească aplicaţie nu numai în privinţa dreptului de proprietate asupra unui imobil, ci şi în privinţa altor drepturi ce permit titularului să efectueze o lucrare asupra unui anumit imobil, aşa cum este situaţia titularului dreptului de superficie ori a titularilor unor drepturi de folosinţă dobândite în condiţiile unor reglementări speciale în materie. Aşa fiind, art. 596 alin. (1) NCC prevede că titularii unor asemenea drepturi, în temeiul cărora ei pot să dobândească dreptul de proprietate asupra lucrărilor realizate la imobilele ce formează obiectul drepturilor lor, vor avea, *în caz de accesiune*, în mod corespunzător, drepturile şi obligaţiile reglementate pentru proprietarii imobilelor, dacă nu s-a prevăzut altfel la momentul constituirii acelor drepturi reale.

Articolul 596 alin. (2) NCC dispune că dispoziţiile privitoare la *efectuarea unor lucrări autonome cu caracter durabil*, prevăzute de art. 582 şi art. 587 alin. (2) NCC, se aplică, în mod corespunzător, şi lucrărilor autonome cu caracter durabil efectuate de titularul unui drept real asupra imobilului altei persoane, drept care nu îi permite să dobândească proprietatea lucrării realizate asupra acelui imobil. Aceasta înseamnă că legea îl asimilează pe titularul dreptului real *care a înfrânt obligaţia de a nu realiza o lucrare asupra imobilului ce formează obiectul dreptului său cu autorul de rea-credinţă*, cu efectele prevăzute de cele două texte citate în materie, respectiv art. 582 şi art. 587 alin. (2). Pentru *lucrările adăugate* efectuate de titularul unui drept real asupra imobilului aparţinând altei persoane, drept ce nu îi permite acestui titular să dobândească proprietatea lucrării astfel realizate, urmează a se aplica, în mod corespunzător, în lipsa unei prevederi contrare, dispoziţiile art. 716 NCC privitoare la situaţia lucrărilor şi îmbunătăţirilor efectuate de uzufructuar asupra bunului primit în uzufruct, dispoziţii pe care le-am analizat mai sus.

**463. Situaţia lucrărilor efectuate de un detentor precar.** Acesta este o persoană care stăpâneşte bunul altuia cu acordul proprietarului bunului şi pentru proprietar. El nu are dreptul să facă nicio lucrare asupra unui imobil pe care îl deţine în această calitate, cu excepţia anumitor situaţii, cum este aceea a locatarului de a face lucrări de întreţinere a bunului deţinut. De aceea, art. 597 NCC dispune fără nicio urmă de echivoc şi în mod ferm că lucrările făcute de un detentor precar asupra unui imobil *sunt supuse*, în mod corespunzător, *regulilor aplicabile autorului de rea-credinţă care le-a efectuat*. Aşa fiind, dacă proprietarul imobilului nu doreşte să reţină lucrarea, detentorul precar va fi obligat să o ridice şi să plătească despăgubiri pentru prejudiciul suferit de proprietar prin efectuarea ei. În condiţiile art. 590 NCC, detentorul precar va putea să îşi ridice materialele folosite la efectuarea lucrării.

Dacă proprietarul imobilului înţelege să invoce accesiunea, detentorul precar va avea dreptul să primească o indemnizaţie egală cu jumătate din valoarea materialelor şi a manoperei ori jumătate din sporul de valoare dobândit de imobil.

În ipoteza în care au fost efectuate *lucrări adăugate necesare cu caracter durabil*, detentorul precar va avea dreptul la restituirea cheltuielilor „rezonabile” pe care le-a suportat cu efectuarea acelor lucrări, pentru că, într-o asemenea ipoteză, am văzut că, potrivit art. 583 alin. (1) NCC, proprietarul imobilului dobândeşte dreptul de proprietate asupra unor asemenea lucrări din momentul efectuării lor. Totuşi, din suma datorată ca indemnizare de proprietarul imobilului detentorului precar,

acesta va putea deduce valoarea fructelor imobilului ce i s-ar fi cuvenit lui, diminuată cu costurile necesare producerii acelor fructe, costuri pe care, oricum, şi el le-ar fi suportat.

## §4. Accesiunea mobiliară

**464. Noţiune.** Accesiunea mobiliară semnifică *unirea a două bunuri mobile ce aparţin unor proprietari diferiţi ori confecţionarea sau producerea unui bun de către o persoană care*, în cadrul unei asemenea operaţiuni, *foloseşte materialele aparţinând unei alte persoane.* Problema care se pune într-o asemenea situaţie este aceea de a şti cine va dobândi proprietatea asupra bunului astfel obţinut.

**465. Principiu. Situaţie specială.** Potrivit art. 598 alin. (1) NCC, bunul mobil care a fost produs cu materialele altei persoane va aparţine aceluia care l-a confecţionat sau, după caz, proprietarului materialelor, în funcţie de raportul dintre manopera depusă şi valoarea materialelor, determinată la momentul când bunul în discuţie a fost realizat[1].

Aşadar, problema dreptului de proprietate în situaţia dată are a fi soluţionată prin *luarea în considerare a raportului dintre valoarea manoperei utilizate la confecţionarea bunului şi aceea a materialelor folosite*, materiale ce aparţin, prin ipoteză, altei persoane decât cel ce a realizat noul bun. Dacă valoarea muncii va fi mai mare decât cea a materialelor, cel ce a depus munca va dobândi, *prin accesiune*, dreptul de proprietate asupra bunului obţinut; invers, dacă valoarea materialelor ce aparţin altei persoane este mai mare, aceasta din urmă va dobândi dreptul de proprietate asupra bunului în cauză. Bunăoară, o persoană înrămează artistic un tablou cu materialele ce aparţin altei persoane, un bijutier realizează o anumită bijuterie dintr-o piatră preţioasă proprietatea altei persoane etc.

Oricare ar fi soluţia într-o astfel de situaţie, spre a nu se ajunge la îmbogăţirea fără justă cauză a unei persoane în detrimentul celeilalte, art. 598 alin. (2) NCC dispune că cel care devine proprietarul bunului va datora despăgubiri egale, *după caz*, cu valoarea manoperei sau cu valoarea materialelor.

Ce se întâmplă în situaţia în care valoarea materialelor este egală cu cea a manoperei sau diferenţa între aceste două valori apare ca fiind nesemnificativă? Răspunsul la această întrebare este dat de dispoziţiile art. 599 NCC, care prevăd că, într-o asemenea ipoteză, *nu va mai opera accesiunea*, iar cele două persoane vor dobândi *dreptul de proprietate comună obişnuită pe cote-părţi* asupra acelui bun. Suntem în prezenţa dobândirii proprietăţii comune pe cote-părţi *prin efectul legii.*

**466. Unirea a două bunuri mobile ce pot fi separate ulterior.** Este posibil ca, în anumite situaţii, prin activitatea unei persoane să se ajungă la unirea unor bunuri mobile ce aparţin la doi proprietari diferiţi, realizându-se astfel *un nou bun*, dar cu posibilitatea separării celor două bunuri, fără să se ajungă la distrugerea vreunuia dintre ele. Potrivit art. 600 NCC, în cazul în care se unesc două bunuri mobile având proprietari diferiţi, *fiecare poate pretinde separarea bunurilor*, dacă prin

[1] Acelaşi principiu era înscris în art. 504 fostul C. civ., situaţie în care se vorbea despre *adjoncţiune*.

aceasta *celălalt proprietar nu ar suferi un prejudiciu mai mare de o zecime din valoarea bunului său*; practic, numai în această din urmă ipoteză va opera accesiunea în favoarea unuia dintre cei doi proprietari, cu obligația corespunzătoare de despăgubire a celuilalt.

**467. Situația imposibilității de separare a bunurilor mobile unite.** Aceasta înseamnă că, practic, prin unirea celor două bunuri va rezulta *un nou bun*, producându-se, astfel, un *amestec* ori o *confuziune* între bunurile inițiale. De exemplu, pentru confecționarea unei bijuterii sunt topite două metale rare ce aparțin unor proprietari diferiți. Potrivit art. 601 NCC, dacă nu se poate obține separarea bunurilor mobile unite, urmează ca, fie prin luarea în considerare a valorii celor două bunuri bunul rezultat să aparțină proprietarului bunului mai important (art. 598 NCC), fie, dacă cele două bunuri sunt de valori între care nu există „o diferență semnificativă", noul bun să aparțină în proprietate comună pe cote-părți obişnuită celor doi proprietari inițiali (art. 599 NCC).

## Secțiunea a 3-a. Uzucapiunea (prescripția achizitivă) ca mod de dobândire a drepturilor reale

### §1. Considerații generale

**468. Definiție.** Unul dintre efectele cele mai importante ale posesiei, când aceasta se prelungeşte în timp, este uzucapiunea sau prescripția achizitivă[1].

*Uzucapiunea este un mod de dobândire a proprietății sau a altor drepturi reale cu privire la un lucru, prin posedarea neîntreruptă a acestui lucru în tot timpul fixat de lege.*

Deşi în fostul Cod civil regulile cu privire la prescripția achizitivă erau cuprinse în acelaşi titlu (Titlul XX) cu cele referitoare la prescripția extinctivă, cele două instituții nu se pot confunda; *prescripția achizitivă are ca efect dobândirea unor drepturi*, pe când *prescripția extinctivă are ca efect încetarea posibilității de a obține realizarea, prin constrângere, a unor drepturi.* Distincția dintre ele era cu atât mai evidentă, cu cât prin Decretul nr. 167/1958 prescripția extinctivă a primit o reglementare distinctă, abrogată însă prin intrarea în vigoare a noului Cod civil. Este adevărat că şi în sistemul fostului Cod civil se admitea că existau unele reguli comune în privința celor două feluri de prescripție, în special regulile referitoare la calculul termenelor de prescripție, dar această împrejurare nu contrazice cu nimic *totala* diferență de efecte juridice între cele două prescripții.

De altfel, aşa după cum vom arăta ulterior, şi în prezent art. 934 NCC prevede că dispozițiile privitoare la uzucapiune pe care acesta le conține au a fi completate, în mod corespunzător, cu cele privitoare la prescripția extinctivă.

---

[1] Cu privire la uzucapiune, printre alte numeroase lucrări, a se vedea: L. POP, L.M. HAROSA, *op. cit.*, p. 285 şi urm.; E. CHELARU, *op. cit.* (2006), p. 307 şi urm.; O. UNGUREANU, C. MUNTEANU, *op. cit.*, p. 399 şi urm.; V. STOICA, *op. cit.*, vol. II, p. 352 şi urm.; D. DIMA, *Uzucapiunea. Studiu de doctrină şi jurisprudență*, Ed. Hamangiu, Bucureşti, 2006, p. 206; C. DRĂGUŞIN, *op. cit.*, p. 86 şi urm.

**469. Utilitatea uzucapiunii în dreptul civil român.** În sistemul fostului Cod civil român, *uzucapiunea* era concepută, alături de *ocupațiune*, ca o probă absolută a dreptului de proprietate. Am văzut la materia *revendicării imobiliare* dificultățile probei dreptului de proprietate imobiliară. Or, uzucapiunea înlătură aceste dificultăți, deoarece acela care reuşeşte să dovedească faptul că a dobândit dreptul de proprietate prin uzucapiune nu mai are a suferi rigorile impuse de *probatio diabolica*.

Uzucapiunea se justifică din mai multe puncte de vedere.

Mai întâi, deşi *posesia este o stare de fapt*, este posibil ca, voind a-şi procura un titlu de dobândire care face dovada absolută a dreptului său, însuşi proprietarul bunului să aibă interes a *despărți* – în persoana sa – *posesia* pe care o exercită *de dreptul de proprietate asupra bunului şi să invoce uzucapiunea.* Prin aceasta sunt înlăturate dificultățile amintite ale probei dreptului de proprietate.

În al doilea rând, nevoia de stabilitate a raporturilor juridice, mai ales în privința imobilelor, conduce la recunoaşterea de efecte juridice *aparenței de proprietate* create în persoana celui care se comportă timp îndelungat ca proprietar al bunului, deşi poate să fie numai un posesor.

În sfârşit, uzucapiunea, în măsura în care apare ca un efect al posesiei prelungite în timp, despărțită de dreptul de proprietate, poate să reprezinte *o sancțiune* împotriva adevăratului proprietar, care, dând dovadă de o anumită neglijență, a delăsat bunul timp îndelungat. Curtea Europeană a Drepturilor Omului a statuat, într-o decizie de speță, că, deşi dobândirea dreptului de proprietate de către posesor prin uzucapiune în detrimentul adevăratului proprietar constituie o ingerință în dreptul acestuia, ingerința este compatibilă cu dispozițiile cuprinse în art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenția europeană în materie, care guvernează protecția dreptului de proprietate, deoarece prescripția achizitivă de un anumit termen „urmăreşte un scop legitim, de interes general”, de natură „a favoriza securitatea juridică”, prin paralizarea eventualei acțiuni în revendicare introduse de adevăratul proprietar[1].

Dincolo de mult mai stricta reglementare a regimului juridic al circulației bunurilor imobile în sistemul de publicitate imobiliară al cărților funciare cuprinsă în noul Cod civil, uzucapiunea rămâne un mod de dobândire a drepturilor reale principale care va avea în continuare, pentru rațiunile expuse mai sus, aplicație practică.

De altfel, privită ca unul dintre efectele posesiei, noua lege fundamentală civilă conține dispoziții mult mai precise privitoare la uzucapiune, dispoziții ce privesc domeniul ei de aplicare, felurile, curgerea termenului ei etc. Asupra tuturor acestor

---

[1] Instanța europeană a arătat că dreptul de proprietate prezintă acea caracteristică potrivit cu care „uzul şi transmisiunea lui sunt reglementate diferit de la un stat la altul; dispozițiile aplicabile în aceste materii reflectă politica socială a fiecărui stat, prin proiectarea concepției pe care o are fiecare stat privitoare la rolul şi importanța acestui drept. Chiar şi atunci când un drept real imobiliar este supus regimului de publicitate imobiliară, legislativul național este îndreptățit să acorde preponderență unei posesii de lungă durată şi necontestate față de formalitatea înregistrării funciare”; într-o asemenea situație, stingerea dreptului de proprietate pentru fostul proprietar nu are a fi considerată ca „lipsită de bază rezonabilă”; a se vedea C.E.D.O., Marea Cameră, Hotărârea din 30 august 2007, cauza *J.A. Pye (Oxford) Ltd şi J.A. Pye (Oxford) Land Ltd c. Regatului Unit*, § 74, nepublicată, www.echr.coe.int.

prevederi vom stărui în cele ce urmează, fie în comparație cu prevederile corespunzătoare din fostul Cod civil în materie, fie prin evocarea regimului juridic al uzucapiunii în sistemul fostului Cod civil, pentru ca apoi să îl analizăm pe cel reglementat de noul Cod civil.

**470. Domeniu de aplicare.** În general, în sistemul fostului Cod civil se considera că uzucapiunea se aplică în privința bunurilor imobile. De aceea, se afirma că pot fi dobândite prin uzucapiune *bunuri imobile proprietate privată ori care făceau obiectul unor dezmembrăminte ale acestuia*, respectiv uzufructul, uzul, abitația, servituțile, dacă sunt continue şi aparente, şi superficia[1].

Ea nu se poate aplica în privința bunurilor imobile proprietate publică, pentru că atât Constituția, cât şi dispoziții cuprinse în alte legi, precum Legea nr. 18/1991 (art. 5), prevăd că acestea sunt *inalienabile* şi *imprescriptibile*. De asemenea, potrivit art. 120 alin. (2) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, bunurile care fac parte din *domeniul public* al unităților administrativ-teritoriale sunt inalienabile, imprescriptibile şi insesizabile. Nu trebuie pierdute din vedere nici dispozițiile art. 1844 fostul C. civ., potrivit cu care nu se putea prescrie „domeniul lucrurilor care, din natura lor proprie sau printr-o declarație a legii, nu pot fi obiecte de proprietate privată, ci sunt scoase afară din comerț".

Bunurile imobile proprietatea publică a statului sau a unităților sale administrativ-teritoriale sunt imprescriptibile atât extinctiv, cât şi achizitiv.

**471.** Tot în sistemul fostului Cod civil am considerat că o problemă ce poate fi discutată este aceea a aplicării uzucapiunii *cu privire la bunurile mobile*[2]. Este adevărat că, potrivit art. 1909 fostul C. civ., bunurile mişcătoare „se prescriau" prin faptul posesiunii lor, fără să fie trebuință de vreo curgere de timp, cu îndeplinirea condițiilor impuse de acea dispoziție legală.

În acelaşi timp, am reținut că dreptul de proprietate este drept perpetuu, fără distincție între bunurile imobile şi cele mobile, ceea ce poate conduce la acceptarea imprescriptibilității acțiunii în revendicare mobiliară de la terțul dobânditor de rea-credință, de la hoț sau de la găsitor; altfel spus, *de la posesorul de rea-credință*. Evident că aceeaşi este situația când bunul mobil se găseşte la un detentor precar. Dacă este aşa, înseamnă că trebuie să mergem cu raționamentul astfel construit până la ultimele lui consecințe, anume *să recunoaştem posibilitatea dobândirii proprietății bunurilor mobile prin uzucapiune chiar de către posesorul de rea-credință*. Altfel, ar însemna să existe o inegalitate de tratament între posesorul de rea-credință al unui bun imobil care îl poate dobândi în proprietate prin uzucapiune, ceea ce nu ar putea face posesorul de rea-credință al unui bun mobil[3].

**472. Domeniul de aplicare a uzucapiunii în sistemul noului Cod civil.** Potrivit art. 929 NCC, nu pot fi uzucapate bunurile care, înainte ori după intrarea în posesie, au fost declarate de lege ca fiind inalienabile. Se poate observa că textul

---

[1] Cu privire la aplicarea uzucapiunii în materia servituților şi a superficiei, a se vedea A. BOAR, *op. cit.*, p. 99-103.

[2] A se vedea C. BÎRSAN, *op. cit.* (2008), p. 324.

[3] În acelaşi sens, a se vedea V. STOICA, *op. cit.*, vol. II, p. 366; A. BOAR, *op. cit.*, p. 97-98. În sens contrar, a se vedea I.P. FILIPESCU, *op. cit.*, p. 212.

se referă la *bunurile* ce nu pot fi dobândite prin uzucapiune. În realitate, aşa după cum s-a reţinut în mod judicios în doctrină[1], chiar în sistemul fostului Cod civil, asemenea bunuri formează obiectul unor drepturi reale principale, ceea ce înseamnă că, în realitate, prin uzucapiune se dobândesc drepturi reale principale *asupra unor bunuri*. În definitiv, *uzucapiunea este unul dintre efectele posesiei*, iar posesia semnifică stăpânirea unui bun de către o anumită persoană, stăpânire ce se poate exercita atât ca proprietar, dar şi ca titular al unui alt drept real principal asupra unui bun susceptibil de posesie.

De aceea, pot fi dobândite prin uzucapiune *drepturi reale principale*, anume dreptul de proprietate privată şi dezmembrămintele acestuia: dreptul de superficie, dreptul de uzufruct, dreptul de uz, dreptul de abitaţie şi dreptul de servitute, cu precizările pe care le-am făcut atunci când am analizat fiecare dintre aceste dezmembrăminte şi cu observaţia că dreptul de uzufruct, de uz şi de abitaţie nu pot fi dobândite prin uzucapiunea extratabulară.

În schimb, *nu pot fi dobândite prin uzucapiune* drepturile subiective civile patrimoniale ce nu sunt susceptibile de posesie, respectiv drepturile de creanţă, în general, drepturile reale accesorii pe lângă drepturile de creanţă, precum şi drepturile de creaţie intelectuală.

De asemenea, potrivit dispoziţiilor constituţionale, ale celor cuprinse în noul Cod civil (art. 861 şi urm.), precum şi ale unor norme privitoare la regimul juridic al dreptului de proprietate publică reglementat de unele legi speciale, *nu pot fi dobândite prin uzucapiune* atât *dreptul de proprietate publică* al statului ori al unităţilor sale administrativ-teritoriale, cât şi *drepturile reale corespunzătoare acestui drept*: dreptul de administrare, dreptul de concesiune şi dreptul de folosinţă gratuită asupra unor bunuri proprietate publică.

În privinţa *dreptului de proprietate privată*, acesta *poate fi dobândit prin uzucapiune indiferent de titularul său*, o persoană fizică, o persoană juridică de drept privat, statul ori unităţile sale administrativ-teritoriale; aceasta, deoarece reamintim că, potrivit dispoziţiilor art. 44 alin. (2) din Constituţie, proprietatea privată este garantată şi ocrotită *în mod egal, indiferent de titularul ei*.

Prin raportare la *bunurile* ce pot fi dobândite prin uzucapiune, acestea trebuie să fie *bunuri corporale, individual determinate, care se află în circuitul civil, nu* bunuri declarate de lege ca fiind inalienabile, bunuri generice, universalităţi de fapt ori de drept sau bunurile comune, nesusceptibile de apropriere.

De asemenea, art. 939 NCC consacră posibilitatea dobândirii dreptului de proprietate asupra *bunurilor mobile* prin uzucapiune, în condiţiile pe care le stabileşte acest text.

În sfârşit, art. 929 NCC dispune că *nu pot fi dobândite prin uzucapiune* drepturile reale principale ce au ca obiect *bunuri declarate prin lege ca fiind inalienabile*, indiferent dacă interdicţia înstrăinării a intervenit *înainte* ori *după* intrarea în posesia bunului ce formează obiectul unui drept real principal susceptibil de a fi dobândit prin uzucapiune. Declararea prin lege a unui bun ca fiind inalienabil nu pune probleme deosebite. Prin această interdicţie legiuitorul a voit să nu se ajungă *în mod indirect* la nerespectarea cauzei de inalienabilitate instituite printr-o dispoziţie

[1] A se vedea V. Stoica, *op. cit.* (2009), p. 348.

specială cuprinsă într-un anumit act normativ ce reglementează regimul juridic al unor categorii de bunuri[1].

**473. Posesia, condiție esențială a uzucapiunii.** Concepută, ca și în sistemul fostului Cod civil, ca unul dintre efectele posesiei, uzucapiunea presupune neapărat *o posesie utilă*, adică neatinsă de niciunul dintre viciile acesteia. Așa fiind, în practica judecătorească s-a decis că „pentru dobândirea proprietății prin uzucapiune se cere doar ca posesia să se exercite public și să îndeplinească totodată celelalte condiții prevăzute de art. 1847 C. civ., pentru ca proprietarul să poată afla de posesia ce se exercită împotriva sa. Legea nu prevede însă și condiția ca proprietarul să aibă efectiv cunoștință de împrejurarea că bunul său este posedat de altul"[2].

*Simpla detenție precară ori posesia viciată, oricât ar dura în timp, nu poate duce niciodată la uzucapiune.* De aceea, în jurisprudență s-a reținut că chiriașul, „exercitând o posesie precară – *în realitate este vorba de o detenție precară* (n.n., C.B.) –, nu poate dobândi proprietatea prin uzucapiune, cât timp exercită stăpânirea ca locatar, și nu ca proprietar"[3]. Tot astfel, s-a decis că cel care a primit o procură de la proprietar spre a înstrăina un bun, chiar dacă a stăpânit acel bun, rămâne un detentor precar, astfel că el nu poate invoca dobândirea proprietății acelui bun prin uzucapiune[4]. De asemenea, fosta Curte Supremă de Justiție a decis, în cadrul soluționării unui recurs în interesul legii, că „detenția locatarului, fiind viciată de precaritate, nu poate conduce, prin uzucapiune, la dobândirea proprietății asupra imobilului ce face obiectul locațiunii"[5]. La rândul său, fostul Tribunal Suprem statuase în sensul că stăpânirea unei construcții de către o persoană alta decât proprietarul acesteia, dar cu îngăduința lui, *nu este aptă a duce la dobândirea, prin uzucapiune, a dreptului de proprietate asupra construcției respective, deoarece acea persoană nu exercită o posesie utilă, fiind numai un detentor precar*[6].

Cât privește noul Cod civil, acesta dispune în art. 928, cu denumirea marginală „uzucapiunea și dobândirea fructelor", că, în condițiile prevăzute în Capitolul III privitor la *efectele posesiei* din Titlul VIII al Cărții a III-a, titlu consacrat posesiei, posesorul *poate dobândi proprietatea bunului posedat* sau, după caz, asupra fructelor produse de acesta. Așadar, este limpede că dobândirea dreptului de proprietate

---

[1] Privitor la aplicarea uzucapiunii în ipoteza instituirii unor *clauze convenționale de inalienabilitate*, a se vedea E. CHELARU, *op. cit.* (2012), p. 962.

[2] A se vedea Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 98/1971, în Repertoriu 1969-1975, p. 107; C.A. Constanța, dec. civ. nr. 534/C din 19 mai 2004, dec. civ. nr. 982/C din 22 septembrie 2004, în B.J. 2004, p. 49-50, respectiv p. 64-66.

[3] A se vedea Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 1518/1978, în R.R.D. nr. 3/1979, p. 57; în același sens, C.A. Constanța, s. civ., dec. nr. 36/C din 11 februarie 2008, în B.C.A. nr. 2/2008, p. 15.

[4] C.A. Constanța, dec. civ. nr. 251/C din 19 septembrie 2004, în B.J. 2004, p. 45-46.

[5] A se vedea C.S.J., S.U., dec. nr. VIII din 27 septembrie 1999, în Dreptul nr. 2/2000, p. 169. Că a decis astfel prima instanță a țării este foarte bine. Ceea ce nu înțelegem este cum au putut instanțe inferioare să decidă altfel față de dispozițiile clare ale art. 1853 fostul C. civ., care prevedeau că locatarul este un detentor precar. Problema nu mai este de îndreptare a legii, ci de ignorare a ei.

[6] A se vedea Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 972/1976, în C.D. 1976, p. 52-54.

privată ori a drepturilor reale principale dezmembrăminte ale acestui drept asupra unui bun *prin uzucapiune* este unul dintre efectele posesiei.

De asemenea, şi în sistemul noului Cod civil posesia unui bun aptă să ducă la dobândirea dreptului real principal asupra acelui bun prin uzucapiune *trebuie să fie o posesie utilă*. Într-adevăr, reamintim că, potrivit art. 922 alin. (1) NCC, în afara situaţiilor prevăzute de lege, nu poate produce efecte juridice, deci nu poate conduce, printre altele, la dobândirea unui drept real principal, decât o posesie utilă.

**474. Precizare privitoare la aplicarea legii civile în timp. Plan de studiu.** Analiza cât mai precisă a uzucapiunii ca mod de dobândire a drepturilor reale în dreptul nostru civil trebuie să aibă în vedere şi *normele de drept tranzitoriu* adoptate odată cu intrarea în vigoare a noului Cod civil, prin care *se modifică în mod substanţial* regimul juridic al acesteia. Astfel, potrivit art. 82 din Legea nr. 71/2011 privitoare la punerea în aplicare a noului Cod civil, dispoziţiile art. 930-934 NCC referitoare la uzucapiunea imobiliară se aplică *numai în cazurile în care posesia a început după data intrării lui în vigoare*, adică după data de 1 octombrie 2011. Pentru cazurile în care *posesia* aptă să conducă la dobândirea unui drept real principal prin uzucapiune *a început înainte de această dată*, rămân aplicabile dispoziţiile referitoare la uzucapiune *în vigoare la data începerii posesiei*. De asemenea, pentru imobilele pentru care, la data începerii posesiei, nu erau deschise cărţi funciare, rămân aplicabile dispoziţiile în materie de uzucapiune din fostul Cod civil român de la 1864. Aceste prevederi ale legii speciale sunt în deplină concordanţă cu dispoziţiile noului Cod civil privitoare la aplicarea legii civile în timp. Într-adevăr, art. 6 alin. (4) NCC dispune că prescripţiile (extinctive), decăderile şi *uzucapiunile* începute, dar neîmplinite la data intrării în vigoare a legii noi, sunt în întregime supuse dispoziţiilor legale care le-au instituit.

Aşa fiind, înţelegem ca în cele ce urmează să prezentăm, aşa după cum am arătat şi mai sus, mai întâi regimul juridic al uzucapiunii imobiliare în sistemul fostului Cod civil, pentru ca apoi să ne oprim asupra celui instituit prin dispoziţiile noului Cod civil în materie.

## §2. Uzucapiunea în sistemul fostului Cod civil de la 1864[1]

### 2.1. Felurile uzucapiunii

**475.** În sistemul fostului Cod civil român de la 1864, uzucapiunea poate fi de două feluri:

a) *uzucapiunea* de 30 de ani (art. 1890 C. civ.);

b) *uzucapiunea de 10 până la 20 de ani*, după distincţiile stabilite în art. 1895 C. civ., când posesia a fost de bună-credinţă şi s-a întemeiat pe un just titlu.

**476. Uzucapiunea de 30 de ani.** Această uzucapiune, întâlnită şi sub denumirea de uzucapiune *longissimi temporis* sau *de lungă durată*, este recunoscută de

[1] Precizăm că, privitor la problemele juridice puse în discuţie, în prezentul paragraf reluăm analiza în materie cuprinsă în lucrarea noastră consacrată drepturilor reale ediţia 2008 şi că *nu vom mai folosi timpul trecut*, iar textele corespunzătoare sunt cele din fostul Cod civil, fără vreo altă menţiune.

art. 1890 C. civ. în favoarea posesorului bunului care poate „prescrie prin 30 de ani (...) fără să fie obligat a produce vreun titlu şi fără să i se poată opune reauacredinţă". Rezultă că, spre a putea dobândi proprietatea bunului prin uzucapiune prelungită, posesorul trebuie să îndeplinească două condiţii:

a) să posede bunul în tot timpul prevăzut de lege, adică 30 de ani;

b) posesia sa să fie *utilă*, adică neafectată de vreun *viciu*. Mai mult, *regularitatea posesiei*, adică faptul că ea este utilă, *se prezumă*. Urmează ca cel care afirmă că posesia invocată este afectată de un viciu să facă această dovadă.

Nu se mai cere nicio altă condiţie. Mai mult, rezultă limpede din textul citat că posesorul care invocă uzucapiunea de lungă durată nu trebuie să fie de bunăcredinţă; chiar şi o posesie de rea-credinţă este aptă să ducă la dobândirea dreptului real la împlinirea termenului prescris de art. 1890 C. civ.

**477. Uzucapiunea de 10 până la 20 de ani. Noţiune. Domeniu de aplicare.** Potrivit art. 1895 C. civ., „cel ce câştigă cu bună-credinţă şi printr-o justă cauză un nemişcător determinat va prescrie proprietatea aceluia prin zece ani, dacă adevăratul proprietar locuieşte în circumscripţia tribunalului judeţean unde se află nemişcătorul, şi prin douăzeci de ani, dacă locuieşte afară din acea circumscripţie". În privinţa domeniului de aplicare a uzucapiunii prescurtate, textul vorbeşte despre „*un nemişcător determinat*". Aceasta înseamnă că:

a) uzucapiunea de 10 până la 20 de ani *se aplică numai cu privire la bunurile imobile*;

b) ea se aplică numai privitor *la bunurile imobile privite ut singuli* – individual determinate –, *nu şi în privinţa unor universalităţi*, cum ar fi un patrimoniu succesoral.

**478. Condiţiile uzucapiunii de 10 până la 20 de ani**[1]. Acestea sunt următoarele:

a) *posesia să se întemeieze pe un just titlu* sau, după exprimarea art. 1895 C. civ., *pe o „justă cauză"*;

b) *posesia să fie de bună-credinţă*.

a) *Condiţia existenţei unui just titlu*. Articolul 1897 C. civ. defineşte justul titlu ca fiind orice *titlu translativ de proprietate*, precum vânzarea, schimbul etc. Ceea ce este esenţial este faptul că *acest titlu provine de la altcineva decât adevăratul proprietar*[2], pentru că, dacă el ar proveni de la adevăratul proprietar, ar fi suficient prin el însuşi să ducă la dobândirea proprietăţii, fără să fie nevoie de vreo trecere a timpului; în acest caz, temeiul dobândirii l-ar constitui convenţia, şi nu uzucapiunea. După cum s-a statuat în mod just în practica judecătorească, *o uzucapiune pe baza unui titlu ce emană de la adevăratul proprietar nu este de conceput*. De o dobândire a proprietăţii prin uzucapiunea prescurtată se poate vorbi numai atunci când posesia este bazată pe un titlu ce emană de la o altă persoană decât proprietarul, de aceea, se numeşte „just titlu". Dacă ar proveni de la proprietar, ar reprezenta un titlu suficient pentru dobândirea dreptului de proprietate prin el însuşi[3].

[1] Pe larg privitor la condiţiile uzucapiunii de 10 până la 20 de ani, a se vedea V. STOICA, *op. cit.*, vol. II, p. 395 şi urm.

[2] A se vedea Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 789/1972, în Repertoriu 1969-1975, p. 107.

[3] A se vedea Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 2128/1972, în Repertoriu 1969-1975, p. 107.

*Justul titlu trebuie să existe în realitate*, şi nu numai în imaginaţia celui care invocă uzucapiunea: *nu este deci suficient un simplu titlu putativ.* El apare ca fiind separat de buna-credinţă, de aceea, trebuie să fie dovedit în mod separat, după regulile de probă a actelor juridice (art. 1899 C. civ.)[1].

În ceea ce priveşte condiţiile de validitate a justului titlu, legea distinge între *titlul nul* şi *titlul anulabil. Un titlu nul* – adică lovit de nulitate absolută – *nu poate servi ca bază a uzucapiunii de 10-20 de ani* [art. 1897 alin. (2) C. civ.][2]. *Un titlu anulabil* – adică lovit de nulitate relativă – va putea fi invocat drept just titlu împotriva unor persoane, cu excepţia persoanei care are dreptul să invoce nulitatea relativă [art. 1897 alin. (3) C. civ.]. De îndată ce a expirat termenul de 3 ani în care se prescrie acţiunea în nulitate relativă, titlul anulabil, devenit perfect valid în urma prescripţiei, va putea fi invocat ca just titlu, chiar împotriva celui care ar fi putut cere anularea.

Pornindu-se de la ideea că *justul titlu este un titlu translativ de proprietate*, în practica judiciară s-au făcut următoarele precizări:

– convenţiile de locaţiune, depozit, comodat etc. nu pot servi drept just titlu;

– hotărârile judecătoreşti declarative nu pot servi drept just titlu[3];

– convenţiile de împărţeală, având caracter declarativ de drepturi, nu pot servi ca just titlu;

– certificatul de moştenitor, care nu constituie un titlu de proprietate, ci confirmă doar calitatea de moştenitor şi întinderea drepturilor succesorale, nu poate fi invocat ca just titlu pentru a opera uzucapiunea de 10 până la 20 de ani[4].

Se consideră însă că pot servi drept just titlu:

– tranzacţia, care, deşi declarativă de drepturi, este asimilată actului translativ;

– hotărârea judecătorească de adjudecare a unui bun şi cea care constată o convenţie translativă dintre părţile unui proces.

O problemă care s-a pus în practica judecătorească a fost dacă *succesiunea ab intestat ori legatul universal poate să constituie just titlu.* Ipoteza este următoarea: A decedează, bunurile sale trecând la succesorul B. Dacă în detenţia lui A se afla un bun care nu era al său, se pune problema dacă B va putea să dobândească acest bun prin prescripţia de 10-20 de ani, dacă este de bună-credinţă şi consideră că bunul aparţinea lui A. Cu alte cuvinte, *titlul pro herede* poate fi considerat just titlu? În mod firesc, prin aplicarea principiilor transmisiunii succesorale, răspunsul ar trebui să fie negativ. Într-adevăr, succesorul nu poate avea mai multe drepturi decât autorul său, chiar dacă a fost de bună-credinţă. Transmisiunea succesorală nu poate să îi confere mai multe drepturi: *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet.*

Acesta este punctul de vedere al literaturii juridice. Totuşi, soluţia Codului civil, criticabilă fără îndoială, este în sensul că *titlul pro herede* poate fi considerat drept just titlu pentru a duce la o uzucapiune de 10-20 de ani. Aceasta, deoarece art. 1858 pct. 4 C. civ. admite că transmisiunea universală către un succesor de bună-credinţă este de natură a interverti precaritatea şi a o preface în posesie utilă,

[1] A se vedea C.A. Constanţa, dec. civ. nr. 451/C din 4 mai 2004, în B.J. 2004, p. 47-48.
[2] A se vedea Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 406/1967, în R.R.D. nr. 8/1967, p. 140.
[3] A se vedea Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 139/1979, în R.R.D. nr. 6/1979, p. 48.
[4] A se vedea Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 709/1974, în Repertoriu 1969-1975, p. 107.

în persoana succesorului, care astfel invocă titlul său *pro herede* pentru a beneficia de uzucapiunea prescurtată.

O ultimă condiţie a justului titlu este aceea ca el *să aibă dată certă*; numai aşa va putea fi opus celui care se pretinde proprietar şi care *are calitatea de terţ faţă de actul translativ de proprietate*, care, prin ipoteză, a fost încheiat de posesorul uzucapant cu o altă persoană[1]. *Nu se cere ca justul titlu să fi fost transcris în registrul de transcripţiuni imobiliare.*

b) *Buna-credinţă* este cea de-a doua condiţie pentru uzucapiunea de 10-20 de ani. Prin bună-credinţă înţelegem *credinţa greşită a posesorului că a dobândit de la adevăratul proprietar* [art. 1898 alin. (1) C. civ.]. *Este suficient ca buna-credinţă să fi existat la momentul dobândirii imobilului* [art. 1898 alin. (2) C. civ.]. Faptul că ulterior posesorul şi-a dat seama de greşeala sa nu are nicio importanţă: *mala fides superveniens non impedit usucapionem.*

Cât priveşte proba, *buna-credinţă este prezumată* [art. 1899 alin. (2) C. civ.]. De aceea, este important să reţinem că justul titlu este un element separat de buna-credinţă: *în timp ce buna-credinţă este prezumată, justul titlu trebuie să fie dovedit de către cel care îl invocă* [art. 1899 alin. (1) C. civ.].

**479.** Uzucapiunea la care ne referim este de 10 *până* la 20 de ani, deci nu neapărat de 10 ori de 20 de ani. Termenul va fi de 10 ani, dacă adevăratul proprietar locuieşte în circumscripţia teritorială a aceluiaşi tribunal judeţean unde se află bunul imobil. Termenul va fi de 20 de ani, dacă adevăratul proprietar locuieşte în circumscripţia teritorială a altui tribunal judeţean decât cel în raza căruia se află bunul. Care va fi termenul uzucapiunii dacă adevăratul proprietar a locuit un timp în circumscripţia aceluiaşi tribunal judeţean unde este situat imobilul şi un timp în circumscripţia altui tribunal judeţean? De exemplu, imobilul este situat în circumscripţia Tribunalului Tulcea, unde locuieşte şi adevăratul proprietar timp de 6 ani. După acest timp, adevăratul proprietar se mută în judeţul Constanţa. Cât timp va trebui să aştepte spre a putea invoca uzucapiunea?

Răspunsul îl dă art. 1896 C. civ., care precizează că la numărul anilor cât proprietarul a locuit în circumscripţia aceluiaşi tribunal judeţean în care se află imobilul se adaugă un număr dublu de ani, din ceea ce rămăsese, cât el locuieşte în circumscripţia altui tribunal judeţean. În exemplul luat, la cei 6 ani cât proprietarul a locuit în judeţul Tulcea se vor mai adăuga încă 8 ani cât timp locuieşte în judeţul Constanţa. Rezultă deci că termenul pentru uzucapiune va fi, în exemplul luat, de 14 ani. De aceea, legea vorbeşte de uzucapiunea de 10 până la 20 de ani, deoarece, în funcţie de locul unde a domiciliat adevăratul proprietar, va varia şi termenul uzucapiunii.

### 2.2. Modul de calcul al termenului uzucapiunii

**480. Începutul şi sfârşitul termenului.** Indiferent de felul uzucapiunii, termenul se calculează în acelaşi fel: pe zile, şi nu pe ore. Ziua în care începe prescripţia nu se ia în calcul (art. 1887 C. civ.). Ziua se socoteşte de 24 de ore şi începe la ora

[1] A se vedea C.A. Constanţa, dec. civ. nr. 451/C din 4 mai 2004, *supra cit.*

zero, sfârşindu-se la miezul nopţii următoare (art. 1888 C. civ.). Prescripţia se socoteşte încheiată la împlinirea ultimei zile a termenului (art. 1889 C. civ.).

**481. Întreruperea prescripţiei achizitive.** Printre condiţiile cerute de lege pentru uzucapiune este enumerată şi aceea ca „posesia să fie neîntreruptă" (art. 1847 C. civ.). Această cerinţă – distinctă de viciul discontinuităţii posesiei – se referă în realitate nu la posesie, ci la termenul prescripţiei achizitive.

*Întreruperea prescripţiei achizitive are ca efect înlăturarea oricăror efecte ale posesiei anterioare întreruperii.* Este necesar, pentru a uzucapa, ca o nouă prescripţie integrală să înceapă să curgă, numai astfel fiind posibilă dobândirea dreptului real. Ca efecte, întreruperea prescripţiei achizitive ne aminteşte de efectele întreruperii prescripţiei extinctive (art. 1867 C. civ; art. 17 din Decretul nr. 167/1958).

Întreruperea prescripţiei achizitive este de două feluri: *naturală* şi *civilă*.

**482. Întreruperea naturală** a prescripţiei achizitive se realizează în următoarele cazuri:

a) când posesorul este şi rămâne lipsit, în decurs de mai mult de un an, de folosinţa lucrului, fie de către adevăratul proprietar, fie de către o altă persoană;

b) când lucrul era declarat imprescriptibil prin lege. În realitate, în această ipoteză ne aflam mai mult decât în faţa unei întreruperi: era vorba de o suprimare a prescriptibilităţii lucrului.

**483.** În privinţa acestui caz de întrerupere naturală a cursului prescripţiei achizitive, este adevărat, cu ample consecinţe practice, s-a pus problema de a se şti dacă dispoziţiile extrem de restrictive cuprinse în art. 30 din Legea nr. 58/1974, respectiv art. 44 din Legea nr. 59/1974, potrivit cu care terenurile de orice fel puteau fi dobândite *numai prin moştenire legală, au fost de natură să întrerupă civil* prescripţiile achizitive în curs la momentul intrării lor în vigoare. Precizăm că, pentru situaţiile în care termenul uzucapiunii s-a împlinit *până la intrarea în vigoare a acestor legi*, s-a admis dobândirea dreptului de proprietate de către uzucapant potrivit principiilor generale examinate mai sus[1].

Anterior anului 1989, întreaga literatură de specialitate şi practica judecătorească în materie au admis că, pentru uzucapiunile în curs la momentul intrării în vigoare a celor două legi, a operat întreruperea naturală a cursului prescripţiei prin declararea bunului în cauză neprescriptibil prin lege (art. 1864 pct. 2 C. civ.)[2].

Este de reţinut că, prin Decretul-lege nr. 1/1989, primul act normativ al noii puteri, au fost abrogate, în întregime, Legea nr. 58/1974 şi dispoziţiile art. 44-46 din Legea nr. 59/1974 care se refereau la circulaţia terenurilor agricole.

**484.** După anul 1989, problema pusă în discuţie a devenit obiect de controversă atât în doctrină, cât şi în practica judecătorească. Astfel, într-o opinie, s-a susţinut că intrarea în vigoare a amintitelor legi nu a determinat o întrerupere a prescripţiei achizitive, întrucât nu se poate susţine că terenurile proprietate particulară au fost

[1] A se vedea C. Stătescu, C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 277.

[2] *Ibidem.* A se vedea, de asemenea, Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 2159/1980, în C.D. 1980, p. 47.

transformate în natura sau destinația lor, cum prevede art. 1864 pct. 2 C. civ., și că nici nu au fost scoase din circuitul civil general (art. 1844 C. civ.)[1].

Alt autor a susținut că prin Legile nr. 58/1974 și nr. 59/1974 a avut loc doar o severă restrângere a atributului dispoziției juridice din conținutul dreptului de proprietate asupra terenurilor, dar ele au continuat să fie în circuitul civil, deoarece puteau fi dobândite prin moștenire legală[2]. De asemenea, s-a spus că uzucapiunea este un fapt juridic, or, legile în discuție nu prevedeau nimic în privința faptelor juridice[3], adăugându-se că acest lucru nici nu era necesar, față de dispoziția legii că dobândirea terenurilor se face *numai* prin moștenire legală[4].

Într-o a doua opinie, total opusă celei înfățișate până acum, s-a pornit de la premisa că, prin intrarea în vigoare a Legii nr. 58/1974 și a Legii nr. 59/1974, dreptul de proprietate nu a mai putut fi dobândit prin uzucapiune, întrucât terenurile au fost scoase din circuitul civil general, iar cursul prescripției achizitive a fost astfel întrerupt[5].

Chiar dacă ele nu au fost declarate în mod expres de lege imprescriptibile, prin transformarea naturii ori a destinației lor, în sensul art. 1864 C. civ., este de necontestat că terenurile, ca efect al dispozițiilor restrictive din legile în discuție, au fost indisponibilizate[6].

S-a adăugat că dispozițiile art. 1864 C. civ. au în vedere situația în care un bun este scos din circuitul civil general, fiind declarat de lege inalienabil[7], iar imprescriptibilitatea unui bun este corolarul inalienabilității sale, deoarece un bun, în măsura în care este inalienabil, este și imprescriptibil. Pentru cursul prescripțiilor achizitive deja începute, art. 30 din Legea nr. 58/1974 și art. 44 din Legea nr. 59/1974 au reprezentat veritabile *cauze de întrerupere naturală speciale*, ale căror efecte au fost reglementate, în lipsă de prevederi exprese contrare, tot de dispozițiile art. 1866-1867 C. civ.[8]

Alt autor a considerat că nu i se poate recunoaște posesiei exercitate în perioada în care legile în discuție au fost în vigoare aptitudinea de a conduce la dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor prin uzucapiune, indiferent dacă termenul necesar pentru a uzucapa s-a împlinit sub imperiul acestor două legi sau după abrogarea lor[9].

---

[1] A se vedea I.C. VURDEA, *Evoluția legislației privind circulația imobilelor*, în Dreptul nr. 6/1990, p. 45 și urm.

[2] A se vedea I. POPA, I. LULĂ, *Opinii în legătură cu dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor pe calea prescripției achizitive prin posesiune exercitată și în perioada cât au fost în vigoare Legile nr. 58/1974 și nr. 59/1974*, în Dreptul nr. 2/1994, p. 43 și urm.; în același sens, a se vedea L. POP, *op. cit.* (2001), p. 244.

[3] A se vedea M. ŞCHEAUA, *Dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor prin prescripția achizitivă*, în Dreptul nr. 5-6/1993, p. 63-65.

[4] I. POPA, I. LULĂ, *loc. cit.*, p. 49.

[5] A se vedea C. BÎRSAN, V. STOICA, *loc. cit.*, p. 52.

[6] A se vedea C. BÎRSAN, M. GAIȚĂ, M.M. PIVNICERU, *op. cit.*, p. 203.

[7] A se vedea E. SAFTA-ROMANO, *Dreptul de proprietate privată și publică în România*, Ed. Graphix, Iași, 1993, p. 290.

[8] A se vedea M. NICOLAE, *Efectele Legii nr. 58/1974 și ale Legii nr. 59/1974 asupra dobândirii terenurilor prin prescripția achizitivă*, în Dreptul nr. 5/1996, p. 50.

[9] A se vedea E. CHELARU, *op. cit.*, p. 315.

**485.** Aşa cum afirmam în prima ediţie a acestei lucrări din anul 2001, nu avem niciun motiv să revenim asupra punctului nostru de vedere exprimat alături de alţi autori, mai ales că, între timp, au fost adăugate în sprijinul acestei opinii şi alte argumente mai convingătoare. Astfel, s-a spus cu multă exactitate şi pertinenţă că, neîndoielnic, cele două acte normative au reflectat o anumită ideologie care, adăugăm noi, nega în mod vădit rolul proprietăţii private în viaţa economică şi socială; efectele lor au fost inechitabile şi de aceea au fost abrogate *expres*, imediat după schimbarea de putere în anul 1989. Dar, cu toată „dorinţa de a trece peste acea perioadă istorică, nu se poate totuşi nega că ea a existat şi că puterea politică de atunci a emis acte normative a căror forţă obligatorie, pe timpul cât au fost în vigoare, nu poate fi înlăturată decât cu preţul unei inechităţi şi mai mari, adică făcând să retroactiveze legile de abrogare a lor”[1].

Este foarte adevărat că între timp, prin Decizia nr. IV din 16 ianuarie 2006, pronunţată în Secţii Unite[2], Înalta Curte de Casaţie şi Justiţie a adoptat soluţia contrară, stabilind că, „în cazul posesiilor începute înainte de adoptarea Legilor nr. 58/1974 şi nr. 59/1974, *prescripţia achizitivă asupra terenurilor nu a fost întreruptă prin intrarea în vigoare a acestor legi* (s.n., C.B.), astfel că, după abrogarea lor prin Decretul nr. 1/1989 şi Decretul-lege nr. 9/1989, posesorii acelor terenuri pot solicita instanţelor de judecată să constate că au dobândit dreptul de proprietate asupra terenurilor respective”.

Fără a intra în analiza detaliată a argumentării Înaltei Curţi, alături de alţi autori care s-au pronunţat în această materie şi după ce suprema instanţă a orientat practica judiciară în sensul arătat[3], continuăm a crede că posesia exercitată în perioada în care au fost în vigoare legile obiect al polemicii în materie este de natură să conducă la dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor prin uzucapiune, indiferent dacă termenul necesar pentru a uzucapa s-a împlinit în timp ce ele erau în vigoare ori după abrogarea lor. A fost foarte limpede pentru toată literatura juridică de specialitate şi pentru practica judiciară dinainte de anul 1989 că, sub regimul Legilor nr. 58/1974 şi nr. 59/1974, terenurile de orice fel au fost scoase din circuitul civil, având în vedere că ele puteau fi dobândite *în proprietate* printr-un singur mod, anume moştenirea legală. Că dispoziţiile lor în materie au fost complet nedrepte, ignorând principiile elementare ale circuitului civil, este o altă problemă. Sau, aşa cum s-a spus, ceea ce trebuie să se reproşeze acestor legi nu este atât înlăturarea posibilităţii aplicării uzucapiunii ca mod de dobândire a dreptului de proprietate, ci interdicţia generală a înstrăinării terenurilor prin acte juridice şi, implicit adăugăm noi, prin fapte juridice în sens restrâns, cum este şi uzucapiunea[4]. De asemenea, s-a observat în mod judicios că „schimbarea dramatică” a jurisprudenţei în materie prin decizia supremei instanţe, după peste 30 de ani de soluţii defavorabile posibilităţii dobândirii dreptului de proprietate asupra terenurilor prin uzucapiune, este de natură să contravină principiului legalităţii, care impune, în

---

[1] A. Boar, *op. cit.*, p. 153.

[2] M. Of. nr. 288 din 30 martie 2006.

[3] A se vedea V. Stoica, *op. cit.*, vol. II, p. 446-447; E. Chelaru, *op. cit.*, p. 315-316; pentru o analiză a deciziei supremei instanţe, a se vedea şi D. Dima, *op. cit.*, p. 182-183.

[4] A se vedea V. Stoica, *op. cit.*, vol. II, p. 447.

concepţia Curţii Europene a Drepturilor Omului, accesibilitatea, precizia şi previzibilitatea normelor juridice[1].

Este de observat că, chiar şi după adoptarea acestei decizii a instanţei supreme, o curte de apel a statuat în mod judicios că nu pot fi dobândite prin uzucapiune terenurile cooperativizate, care au aparţinut fostelor cooperative agricole de producţie, deoarece „în perioada cooperativizării agriculturii dreptul de proprietate cooperatistă era imprescriptibil, în sensul că nu se stingea prin neuz, oricât de îndelungată ar fi fost starea de pasivitate a organizaţiei titulare", iar Decizia nr. IV din 16 ianuarie 2006 a Secţiilor Unite ale Înaltei Curţi de Casaţie şi Justiţie le recunoaşte „calitatea de posesori (...) celor care au stăpânit şi folosit terenurile altor persoane fizice o perioadă (...) îndelungată de timp", *nicidecum celor care au stăpânit şi folosit* terenuri proprietate *cooperatistă*, în speţă temeiul uzucapiunii, nici înaintea cooperativizării şi nici după desfiinţarea cooperativelor agricole de producţie[2].

**486. Întreruperea civilă a prescripţiei achizitive.** Cauzele de întrerupere a prescripţiei achizitive au a fi considerate comune cu cele aplicabile materiei prescripţiei extinctive[3]. Nu există nicio raţiune ca într-o problemă cum este aceea a cursului termenelor de prescripţie să se dea soluţii diferite după cum este vorba de prescripţia achizitivă ori de prescripţia extinctivă. Aceasta, cu atât mai mult cu cât Codul civil de la 1864 reglementa prescripţia extinctivă aplicabilă dreptului la acţiune privitor la drepturile reale principale (art. 21 din Decretul nr. 167/1958, în prezent abrogat expres prin Legea nr. 71/2011).

Prescripţia se întrerupe în următoarele cazuri:

a) prin recunoaşterea dreptului a cărui acţiune se prescrie, făcută de către cel în folosul căruia curge prescripţia;

b) prin cererea de chemare în judecată ori de arbitrare, chiar dacă cererea a fost introdusă la o instanţă judecătorească ori la un organ arbitral necompetent;

c) printr-un act începător de executare.

Prescripţia nu este întreruptă dacă s-a pronunţat încetarea procesului, dacă cererea de chemare în judecată sau executare a fost respinsă, anulată sau s-a perimat ori dacă cel care a făcut-o a renunţat la ea[4].

**487. Suspendarea prescripţiei achizitive.** Spre deosebire de întreruperea prescripţiei, suspendarea ei nu înlătură timpul scurs anterior cauzei de suspendare: *după încetarea suspendării, prescripţia îşi reia cursul, socotindu-se şi timpul scurs înainte de suspendare.* În fostul Cod civil, cauzele de suspendare a prescripţiei erau cuprinse în art. 1874-1885. Pentru motivele arătate la întreruperea prescripţiei, am considerat că în sistemul fostului Cod civil aceste articole au fost modificate implicit, astfel încât reglementarea suspendării o găsim cuprinsă în Decretul nr. 167/1958 – art. 13 şi art. 14. Potrivit acestui decret, prescripţia se suspenda:

---

[1] A se vedea E. CHELARU, *op. cit.*, p. 316.

[2] A se vedea C.A. Cluj, s. civ., mun. şi asig. soc., min. şi fam., dec. nr. 849/R din 25 aprilie 2007, în B.C.A. nr. 3/2007, p. 7.

[3] A se vedea C. STĂTESCU, *op. cit.*, p. 852.

[4] A se vedea art. 16 din Decretul nr. 167/1958 în comparaţie cu art. 1865-1871 fostul C. civ.

a) cât timp cel împotriva căruia curge prescripția este împiedicat de un caz de forță majoră să facă acte de întrerupere;

b) cât timp cel care se pretinde proprietar ori cel care invocă uzucapiunea se află în rândurile forțelor armate ale României, iar acestea sunt puse pe picior de război[1];

c) între părinți sau tutore şi cei care se află sub ocrotirea lor, între curator şi acei pe care îi reprezintă, precum şi între orice altă persoană care, în temeiul legii sau al hotărârii judecătoreşti, administrează bunurile altora şi cei ale căror bunuri sunt astfel administrate, prescripția nu curge cât timp socotelile nu au fost date şi aprobate;

d) prescripția nu curge împotriva celui lipsit de capacitate de exercițiu, cât timp nu are reprezentant legal, şi nici împotriva celui cu capacitate restrânsă, cât timp nu are cine să îi încuviințeze actele;

e) prescripția nu curge între soți în timpul căsătoriei.

**488. Joncțiunea posesiilor.** Joncțiunea sau accesiunea posesiilor este adăugarea la termenul posesiei actuale a posesorului a timpului cât lucrul a fost posedat de autorul său. Dacă, de exemplu, A a început uzucapiunea şi, înainte de a o termina, înstrăinează lucrul lui B, se pune problema dacă acesta din urmă va începe o nouă posesie integrală sau dacă el poate să unească propria sa posesie cu aceea a autorului anterior?

Răspunsul este în sensul posibilității unirii celor două posesii; cu alte cuvinte, cel de-al doilea posesor poate profita de timpul cât a durat posesia autorului său, spre a uzucapa bunul.

*Joncțiunea posesiilor este totdeauna posibilă. Ea este însă numai facultativă*, în sensul că posesorul actual are de ales între a începe o nouă posesie ori a invoca joncțiunea posesiilor (art. 1859 şi art. 1860 C. civ.). Dacă posesorul actual înțelege să se prevaleze de posesia autorului său, el este obligat să o continue cu toate viciile sau calitățile sale. Posesorul actual nu poate schimba, în avantajul său, natura posesiei anterioare.

**489.** În practica judecătorească s-au făcut unele precizări cu privire la situațiile în care se poate invoca joncțiunea posesiilor.

Astfel, s-a decis că, în cazul în care posesia unui bun imobil a fost transmisă printr-un act lovit de nulitate absolută, *nu se creează un raport valabil* pentru joncțiunea posesiilor în vederea invocării uzucapiunii[2]. De asemenea, s-a hotărât că prin *autor*, în sensul art. 1860 C. civ., *se înțelege persoana care, ca şi cel care invocă uzucapiunea, nu este titularul dreptului real*, pentru că *numai într-o asemenea situație are sens joncțiunea posesiilor*, iar nu şi în cazul în care titularul dreptului îl transmite succesorului său. Aceasta, deoarece uzucapiunea operează şi ca o sancțiune civilă pe care o suportă titularul dreptului de proprietate şi se justifică prin

---

[1] Textul art. 13 lit. b) avea următoare formulare: „pe timpul cât creditorul sau debitorul face parte din forțele armate (...)". În cazul analizat al prescripției achizitive, cele două poziții ale părților sunt reprezentate de cel care se pretinde proprietar şi cel care invocă prescripția achizitivă.

[2] A se vedea Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 292/1970, în C.D. 1970, p. 108.

pasivitatea sa timp îndelungat, deşi bunul se afla în posesia altuia. Or, dacă titularul dreptului are posesia o perioadă anumită, acest fapt pozitiv al său *îi conservă dreptul şi nu poate fi folosit împotriva sa*, prin unirea duratei acelei posesii cu durata posesiei care, la un moment dat, începe să fie exercitată de un netitular al dreptului[1]. Tot astfel, s-a decis că posesorul actual nu poate invoca joncţiunea posesiilor prin adăugarea la posesia sa pe aceea a autorului său, adevăratul proprietar al imobilului[2].

În orice caz, pentru a fi posibilă joncţiunea, sunt necesare următoarele *condiţii*:

a) să fie vorba de o posesie propriu-zisă. Detenţia precară nu poate fi unită cu o posesie;

b) cel care invocă joncţiunea să fie un succesor în drepturi al autorului. Cel care a uzurpat posesia altcuiva nu poate invoca joncţiunea posesiei sale cu aceea ce aparţinuse celui pe care l-a înlăturat. Chiar dacă posesorul actual a obţinut posesia printr-o acţiune în revendicare, el nu va putea să se servească de timpul cât a posedat cel de la care a revendicat lucrul.

Posesorul actual va invoca joncţiunea ori de câte ori aceasta îi va fi favorabilă. Trei ipoteze se pot ivi în practică:

a) posesia dobânditorului este de aceeaşi natură cu aceea a autorului, ambele posesii fiind de bună ori de rea-credinţă. În acest caz, este în interesul posesorului actual să adauge la posesia sa şi posesia autorului;

b) dacă dobânditorul este de rea-credinţă, iar autorul său este un posesor de bună-credinţă şi cu just titlu, dobânditorul nu va putea uzucapa decât prin posesia de 30 de ani. El va putea însă ca, la calculul acestor 30 de ani, să includă şi timpul în care autorul său a posedat lucrul;

c) dacă dobânditorul este de bună-credinţă şi are just titlu, iar autorul este de rea-credinţă, dobânditorul are două posibilităţi:

– să înceapă o nouă prescripţie de 10-20 de ani, fără a putea beneficia de posesia autorului său;

– să beneficieze de posesia autorului său în cadrul unei prescripţii de 30 de ani. Va proceda în acest fel când timpul care a mai rămas până la împlinirea termenului de 30 de ani este mai mic de 10 ani şi deci este preferabil să continue posesia anterioară.

### 2.3. Efectele uzucapiunii

**490. Dobândirea proprietăţii.** Principalul efect al uzucapiunii este acela că posesorul devine titular al dreptului de proprietate sau, după caz, al altui drept real asupra bunului posedat în tot timpul cerut de lege.

Implicit deci, acţiunea în revendicare a vechiului proprietar va fi respinsă.

---

[1] A se vedea Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 1515/1979, în R.R.D. nr. 1/1980, p. 65; Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 2100/1979, în R.R.D. nr. 3/1980, p. 70; C.A. Constanţa, s. civ., dec. nr. 246/C din 13 septembrie 2004 şi dec. nr. 1034/C din 4 octombrie 2004, în B.J. 2004, p. 44, respectiv p. 58.

[2] A se vedea C.A. Bucureşti, s. a III-a civ., min. şi fam., dec. nr. 200 din 9 februarie 2005, în C.P.J.C. 2005, Ed. Universul Juridic, Bucureşti, 2006, p. 328-329.

*Efectul uzucapiunii este retroactiv*, în sensul că uzucapantul va fi considerat proprietar nu din momentul împlinirii termenului, *ci chiar din ziua în care a început posesia*.

Uzucapiunea poate fi invocată *atât pe cale de acțiune, cât şi pe cale de excepție*[1]. Suprema instanță a decis că, din moment ce uzucapiunea, ca mod de dobândire a dreptului de proprietate asupra unui imobil, reprezintă în mod direct şi o sancțiune a fostului proprietar care, prin pasivitatea lui, a lăsat timp îndelungat ca bunul să se afle în posesia altei persoane ce s-a comportat ca un adevărat proprietar, este necesar ca *acțiunea în constatarea dobândirii dreptului de proprietate prin efectul uzucapiunii să fie soluționată în contradictoriu cu fostul proprietar*[2], în fapt, este vorba despre fostul adevărat proprietar.

Ea nu se poate invoca din oficiu, ci trebuie să fie cerută de către cel interesat (art. 1841 C. civ.); efectul uzucapiunii nu se produce de drept[3]. De aceea, s-a spus că „uzucapiunea, ca mod de dobândire a drepturilor reale principale, are o structură complexă, în care se reunesc *faptul juridic în sens restrâns al posesiei*, cu toate determinările cerute de lege, şi *un act juridic unilateral*, adică manifestarea de voință a celui interesat de a dobândi un anumit drept real principal"[4] (s.n., C.B.).

Dispoziția cuprinsă în art. 1841 C. civ., care până la apariția Decretului nr. 167/1958, în prezent abrogat, se aplica şi prescripției extinctive, se aplică numai în privința prescripției achizitive.

**491. Renunțarea la prescripția achizitivă.** Beneficiarul prescripției achizitive poate să renunțe la efectele acesteia.

Nu se poate însă renunța la uzucapiune decât după împlinirea ei (art. 1838 C. civ.). Renunțarea poate fi expresă sau tacită. Renunțarea tacită trebuie să rezulte dintr-un fapt neechivoc, care presupune delăsarea dreptului câştigat (art. 1839 C. civ.). Cel care renunță la efectele uzucapiunii trebuie să aibă capacitatea de a înstrăina (art. 1840 C. civ.). Cu toate acestea, art. 1843 C. civ. prevede că creditorii sau orice altă persoană interesată pot să invoce prescripția câştigată de debitorul lor, chiar dacă acesta a renunțat la ea.

---

[1] A se vedea C.A. Timişoara, dec. civ. nr. 140/1996, în Dreptul nr. 11/1996, p. 125. A se vedea, de asemenea, C. STĂTESCU, C. BÎRSAN, *op. cit.*, p. 286.

[2] A se vedea I.C.C.J., s. civ. şi de propr. int., dec. nr. 356 din 13 ianuarie 2006, în Dreptul nr. 1/2007, p. 162.

[3] Privitor la aplicarea acestui principiu, Înalta Curte de Casație şi Justiție a decis că acțiunea în constatarea dobândirii dreptului de proprietate prin uzucapiune nu este o simplă acțiune în constatarea existenței sau a inexistenței unui drept, în sensul art. 111 fostul C. proc. civ. (art. 35 NCPC), *ci o acțiune cu caracter complex*, care se înfățişează ca o veritabilă acțiune în realizare, deoarece *hotărârea judecătorească pronunțată în materie are efect constitutiv de drepturi*, chiar dacă retroactiv, posesorul devenind titular al dreptului de proprietate asupra bunului posedat în tot timpul prevăzut de lege. Aşa fiind, Înalta Curte a statuat în sensul că o astfel de hotărâre are un *caracter mixt*, deoarece întruneşte atât elemente declarative, cât şi elemente constitutive, efectele sale producându-se atât pentru trecut, dând eficiență juridică unei situații anterioare, cât şi pentru viitor, ca mod de dobândire a dreptului de proprietate; a se vedea I.C.C.J., s. I civ., dec. nr. 7086 din 12 octombrie 2011, nepublicată.

[4] A se vedea V. STOICA, *op. cit.*, vol. II, p. 371.

### 2.4. Uzucapiunea în regimul de carte funciară reglementat de Decretul-lege nr. 115/1938

**492. Precizare.** În unele provincii ale țării, anume Transilvania, Banat și Bucovina de Nord, unde s-au aplicat dispozițiile Decretului-lege nr. 115/1938 privitoare la publicitatea imobiliară bazată pe cartea funciară, uzucapiunea *avea o reglementare specială*.

Așadar, în aceste teritorii nu se aplică dispozițiile Codului civil privitoare la uzucapiune, pe care le-am analizat până în prezent, ci cele cuprinse în Decretul-lege nr. 115/1938[1], act normativ abrogat expres prin dispozițiile art. 230 lit. g) din Legea nr. 71/2011 privind punerea în aplicare a noului Cod civil.

**493. Cazurile de aplicare a uzucapiunii în regimul de carte funciară reglementat de Decretul-lege nr. 115/1938**[2]. Acest decret-lege reglementa două cazuri excepționale de dobândire a dreptului de proprietate prin uzucapiune, în art. 27-28.

Un prim caz este acela în care s-au înscris, fără cauză legitimă, adică pe baza unui titlu nevalabil, drepturi reale ce pot fi dobândite prin uzucapiune. *Acestea vor rămâne valabil dobândite*, dacă titularul astfel înscris le-a posedat cu bună-credință, potrivit legii, timp de 10 ani (art. 27). Acest caz se mai numește *uzucapiune tabulară*, pentru că, prin bună-credință și stăpânirea pe timpul prevăzut de lege, posesorul deja înscris, dar fără un titlu valabil, *își consolidează dreptul*[3].

Al doilea caz este acela în care posesorul unui imobil pe care l-a posedat în condițiile legii, timp de 20 de ani de la moartea titularului dreptului de proprietate înscris în cartea funciară, *poate cere intabularea dreptului în favoarea sa*, în temeiul uzucapiunii (art. 28). Aceasta este o *uzucapiune extratabulară*, pentru că, abia după ce posesorul l-a stăpânit pe timpul cerut de lege după moartea proprietarului tabular, poate cere înscrierea dreptului pe numele său, deoarece a devenit el proprietar, prin uzucapiune[4].

**494.** Cu privire la uzucapiunea în regim de carte funciară, este de reținut că în anul 1996 a fost adoptată Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare[5], care a instituit cadastrul general național și cărțile funciare pe întreg teritoriul țării. Noua lege nu a mai preluat cazurile speciale de uzucapiune din sistemul cărților funciare reglementat de Decretul-lege nr. 115/1938 (art. 27-28, amintite mai

---

[1] Cu privire la uzucapiunea în sistemul cărților funciare, a se vedea L. Pop, L.M. Harosa, *op. cit.*, p. 290-296; V. Stoica, *op. cit.*, vol. II, p. 459 și urm.; E Chelaru, *op. cit.*, p. 318-319; O. Ungureanu, C. Munteanu, *op. cit.* (2005), p. 406-409; a se vedea, de asemenea, privitor la conflictul de legi în timp în materia uzucapiunii în sistem de carte funciară, C. Bîrsan, *Notă la decizia civilă nr. 423/1984 a Tribunalului județean Brașov*, în R.R.D. nr. 10/1985, p. 59-62.

[2] Facem această precizare spre a nu se confunda acest sistem cu cel al cărților funciare instituit prin Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare. A se vedea *infra*, nr. 553 și urm.

[3] A se vedea L. Pop, *op. cit.* (2001), p. 237.

[4] Cu privire la aceste două categorii de uzucapiune în sistemul Decretului-lege nr. 115/1938, a se vedea C.S.J., s. civ., dec. nr. 1264/1993, în Dreptul nr. 7/1994, p. 96.

[5] Publicată în M. Of. nr. 61 din 26 martie 1996, intrată în vigoare la data de 26 iunie 1996. Legea a fost ulterior republicată în M. Of. nr. 201 din 3 martie 2006 și în M. Of. nr. 83 din 7 februarie 2013.

sus). Aceasta înseamnă că, de la intrarea în vigoare a Legii nr. 7/1996, uzucapiunea a fost reglementată *pe întreg teritoriul țării* de dispozițiile Codului civil[1].

Pe de altă parte, noua reglementare nu conține nici norme tranzitorii privitoare la uzucapiune, ceea ce conduce la consecința luării în considerare a *principiilor generale ale aplicării legii civile în timp*. Drept urmare, dacă este vorba despre uzucapiuni începute şi împlinite, în acea parte a țării în care se aplicau dispozițiile Decretului-lege nr. 115/1938, înainte de intrarea în vigoare a Legii nr. 7/1996, ele şi-au produs efectele potrivit acelor dispoziții. *Uzucapiunile începute şi neîmplinite încă urmează să îşi producă efectele numai în condițiile şi în termenele prevăzute de Codul civil*, deoarece legea veche nu supraviețuieşte decât dacă există dispoziția expresă în acest sens în legea nouă, ceea ce nu este cazul pentru materia discutată.

Cât priveşte uzucapiunile care au început *după* intrarea în vigoare a Legii nr. 7/1996 şi nu s-au încheiat până la 1 octombrie 2011, data intrării în vigoare a noului Cod civil, este limpede că au a fi guvernate de dispozițiile Codului civil de la 1864[2].

## §3. Uzucapiunea în noul Cod civil

**495. Precizare. Felurile uzucapiunii.** Am arătat mai sus că, şi în sistemul noului Cod civil român, *uzucapiunea* este unul dintre *efectele posesiei prelungite în timpul prescris de lege*. De asemenea, am determinat *domeniul ei de aplicare*, prin

[1] A se vedea L. POP, L.M. HAROSA, *op. cit.*, p. 296; în sens contrar, a se vedea o decizie a Curții de Apel Timişoara, care, cenzurând, în mod greşit după părerea noastră, deciziile instanțelor inferioare, a reținut că, în speță, cele două instanțe au considerat greşit că dispozițiile Decretului-lege nr. 115/1938, ce reglementa uzucapiunea în regim de carte funciară în cazurile prevăzute de art. 27 şi art. 28, au fost abrogate odată cu intrarea în vigoare a Legii nr. 7/1996, lege care nu reglementează uzucapiunea ca mod de dobândire a dreptului de proprietate şi care permite aplicarea art. 1890 fostul C. civ., ce constituia dreptul comun în materie.

Astfel, potrivit art. 72 alin. (2) din Legea nr. 7/1996 – devenit, după republicarea Legii nr. 7/1996 pe temeiul art. II din Titlul XII din Legea nr. 247/2005, art. 69 alin. (2), în prezent abrogat prin Legea nr. 71/2011 (n.n., C.B.) –, numai la finalizarea lucrărilor cadastrale şi a registrelor de publicitate imobiliară pentru întreg teritoriul administrativ al unui județ îşi încetează aplicabilitatea, între altele, şi Decretul-lege nr. 115/1938, iar potrivit alin. (3) al aceluiaşi articol, după definitivarea cadastrului la nivelul întregii țări, se abrogă, printre alte dispoziții, şi Decretul-lege nr. 115/1938.

Ca urmare, până la finalizarea lucrărilor cadastrale şi a registrelor de publicitate imobiliară, Legea nr. 7/1996 care reglementează noile cărți funciare, ce au, ca bază tehnică, cadastrul, nu se aplică, voința legiuitorului, exprimată expres prin dispozițiile arătate, fiind de a amâna intrarea ei în vigoare, cu consecința aplicării în continuare şi în materia uzucapiunii a vechilor dispoziții ale Decretului-lege nr. 115/1938, în regiunile cu sistem de publicitate imobiliară bazat pe cărți funciare; a se vedea C.A. Timişoara, s. civ., dec. nr. 1588/2002, în Dreptul nr. 3/2003, p. 236; în acelaşi sens, C.A. Braşov, s. civ., dec. nr. 792/R din 5 septembrie 2002, în A. RUSU, *Publicitatea imobiliară. Cărțile funciare. Practică judiciară*, Ed. Hamangiu, Bucureşti, 2006, p. 277-278; soluția acestor curți de apel nesocoteşte însă dispozițiile tranzitorii ale Legii nr. 7/1996, care prevăd aplicarea ei imediată, chiar în privința operațiunilor de publicitate imobiliară ce au a fi efectuate în vechile cărți funciare [art. 39, fost art. 58, fost 60 alin. (1) din Legea nr. 7/1996, modificată şi republicată; a se vedea şi *infra*, nr. 553 şi urm.]; în acelaşi sens, a se vedea M. NICOLAE, *op. cit.*, vol. I., p. 79 şi nota nr. 2.

[2] M. NICOLAE, *op. cit.*, vol. I., p. 79.

raportare la dispozițiile constituționale, cele cuprinse în noul Cod civil, precum şi în raport de alte reglementări din unele acte normative speciale cu incidență în materie.

Prin luarea în considerare a domeniului de aplicare a uzucapiunii şi a clasificării bunurilor în *bunuri imobile şi bunuri mobile*, noul Cod civil distinge între *uzucapiunea imobiliară* (art. 930-934) şi *uzucapiunea mobiliară* (art. 939). De asemenea, plecând de la însemnătatea deosebită a publicității dobândirii şi transmiterii drepturilor reale principale în regimul de carte funciară, noua lege fundamentală civilă distinge, *în privința uzucapiunii imobiliare*, între *uzucapiunea imobiliară extratabulară* şi *uzucapiunea imobiliară tabulară*.

### 3.1. Uzucapiunea imobiliară extratabulară

**496. Noțiune. Condiții.** Articolul 930 NCC, cu denumire marginală „Uzucapiunea extratabulară", dispune, în primul său alineat, că dreptul de proprietate asupra unui imobil şi dezmembrămintele sale pot fi înscrise în cartea funciară, *în temeiul uzucapiunii, în folosul celui care l-a posedat timp de 10 ani*, dacă:

a) proprietarul înscris în cartea funciară *a decedat* ori, dacă acesta era o persoană juridică, *şi-a încetat existența*;

b) a fost înscrisă în cartea funciară *declarația de renunțare la proprietate*;

c) *imobilul nu era înscris în nicio carte funciară*.

Potrivit celui de-al doilea alineat al aceluiaşi text, *în toate cazurile*, uzucapantul poate dobândi dreptul numai dacă şi-a înregistrat cererea de înscriere în cartea funciară înainte ca o terță persoană să îşi fi înregistrat propria cerere de înscriere a dreptului în folosul său, *pe baza unei cauze legitime*, în cursul ori chiar după împlinirea termenului uzucapiunii[1].

După cum se poate observa, uzucapiunea reglementată de dispozițiile art. 930 NCC se numeşte *extratabulară*, deoarece *ea poate opera în favoarea unei persoane care nu era înscrisă în cartea funciară*, în condițiile prevăzute de acest text. În acelaşi timp, ea va opera *împotriva proprietarului înscris în cartea funciară*, dacă acesta este o persoană fizică decedată ori o persoană juridică a cărei existență a încetat, în condițiile legii. Facem însă precizarea că uzufructul, uzul şi abitația, ca drepturi viagere, se sting prin moartea titularului, cu efectul „reîntregirii" dreptului de proprietate al nudului proprietar, ceea ce înseamnă că *ele nu pot fi dobândite* prin uzucapiune extratabulară. De asemenea, dreptul de proprietate ori dezmembrămintele sale pot fi dobândite prin uzucapiune extratabulară dacă proprietarul ori titularul unui alt drept real principal *a renunțat la dreptul său*, iar declarația de renunțare, la rândul ei, a fost înscrisă ca atare în cartea funciară. Reamintim că, potrivit art. 889 NCC, o asemenea declarație de renunțare trebuie să îmbrace *forma autentică notarială* şi să fie înregistrată la biroul de cadastru şi publicitate imobiliară.

Tot astfel, potrivit art. 930 alin. (2) NCC, atât în situația în care uzucapantul stăpâneşte bunul ce aparține unei persoane care avea dreptul său înscris în cartea funciară, cât şi în situația în care acest drept nu era intabulat, el va dobândi dreptul real principal asupra acelui bun numai dacă şi-a înregistrat cererea de înscriere a dobândirii acelui drept prin uzucapiune în cartea funciară, dar *mai înainte* ca o terță

---

[1] Pentru o analiză detaliată în materie, a se vedea V. STOICA, *Dreptul potestativ de uzucapiune imobiliară extratabulară*, în R.R.D.P. nr. 3/2013, p. 9 şi urm.

persoană să îşi fi înregistrat propria cerere de înscriere a dreptului în folosul său, *pe baza unui cauze legitime*, în cursul ori după împlinirea termenului uzucapiunii.

Cât priveşte *condiţiile dobândirii unui drept real principal prin uzucapiunea extratabulară*, acestea sunt următoarele:

a) posesia bunului să fi durat timp de 10 ani;

b) această posesie să fie o posesie utilă, adică o posesie neviciată, deoarece, aşa cum am mai arătat, potrivit art. 922 alin. (1) NCC, numai o *posesie utilă* este aptă să producă efecte juridice, deci, implicit, să conducă la dobândirea dreptului real principal prin uzucapiunea extratabulară. Ca atare, posesia viciată ori detenţia precară nu poate avea ca efect dobândirea prin uzucapiune a dreptului de proprietate ori a altui drept real principal. De asemenea, nu se cere ca posesorul să fi fost de bună-credinţă; *în egală măsură*, pot dobândi un drept real principal prin uzucapiunea extratabulară atât posesorul de bună-credinţă al unui bun, cât şi cel de rea-credinţă: *ubi lex non distinguit, nec nos distinguere debemus* (acolo unde legea nu distinge, nici interpretul nu trebuie să o facă).

În sfârşit, este de observat micşorarea aproape drastică a termenului uzucapiunii făcută de legiuitor pentru uzucapiunea extratabulară *la 10 ani*.

Pe baza celor expuse mai sus, putem defini uzucapiunea extratabulară ca fiind *acel mod de dobândire a dreptului de proprietate privată ori a unui dezmembrământ al acestui drept asupra unui bun imobil prin exercitarea unei posesii utile asupra unui asemenea bun timp de 10 ani, în condiţiile stabilite de lege.*

**497. Necesitatea cererii de înscriere în cartea funciară a dobândirii dreptului real principal prin uzucapiunea extratabulară.** Aşa după cum am mai arătat, potrivit art. 887 alin. (1) NCC, drepturile reale principale pot fi dobândite *fără înscriere în cartea funciară* atunci când acestea provin din moştenire, legală ori testamentară, din accesiune naturală, din vânzare silită în urma executării silite imobiliare, din expropriere pentru cauză de utilitate publică, precum şi în alte cazuri expres prevăzute de lege; cum uzucapiunea nu este prevăzută printre acestea, înseamnă că *dobândirea unui drept real principal prin uzucapiunea extratabulară*, spre a-şi produce efectele, *trebuie înscrisă în cartea funciară*.

Aşadar, nu este suficient ca, pentru a dobândi dreptul real principal prin uzucapiunea extratabulară, uzucapantul să fi exercitat posesia utilă asupra bunului ce formează obiectul unui asemenea drept timp de 10 ani; *el trebuie să ceară înscrierea în cartea funciară a dobândirii acelui drept prin uzucapiunea extratabulară*. Mai mult, am arătat că, potrivit art. 930 alin. (2) NCC, înregistrarea cererii uzucapantului trebuie să fie anterioară înregistrării unei cereri de înscriere făcute de o terţă persoană, pe baza unei *cauze legitime*. Asemenea terţe persoane interesate ar putea fi moştenitorii persoanei fizice decedate înscrise în cartea funciară ori succesorii persoanei juridice, la rându-i înscrisă ca titular al dreptului real principal în discuţie în cartea funciară, dar care şi-a încetat existenţa, ori comuna, oraşul sau municipiul, după caz, în cazul renunţării titularului înscris în cartea funciară la dreptul său prin declaraţie autentică notarială înregistrată la biroul de cadastru şi publicitate imobiliară, în condiţiile art. 889 NCC. În orice caz, în aceste situaţii, uzucapantul nu va putea dobândi dreptul real principal prin uzucapiune dacă înregistrarea cererii terţei persoane interesate *este anterioară cererii sale*, chiar dacă se împlinise termenul de 10 ani prevăzut de art. 930 alin. (1) NCC în favoarea sa.

**498. Modul în care operează uzucapiunea extratabulară.** Dobândirea dreptului de proprietate privată ori a unui alt drept real principal prin uzucapiune extratabulară *nu operează de drept*, adică în puterea legii. Pe acest plan este de reţinut că, potrivit art. 2512 alin. (1) NCC, prescripţia poate fi „opusă" (invocată) numai de cel în folosul căruia aceasta curge, cel de-al doilea alineat al aceluiaşi text arătând că instanţa de judecată (organul de jurisdicţie competent) *nu poate aplica prescripţia din oficiu*. Suntem în prezenţa unor dispoziţii care îşi găsesc aplicarea nu numai în materia prescripţiei extinctive, ci, aşa cum prevede art. 934 NCC, şi privitor la *prescripţia achizitivă*, respectiv uzucapiunea.

Aşadar, dobândirea dreptului de proprietate privată ori a oricărui alt drept real principal dezmembrământ al acestuia de către posesorul bunului ce formează obiectul unui asemenea drept constituie o facultate pentru posesor. Că este aşa rezultă şi din dispoziţiile art. 930 alin. (1) NCC, care prevăd că dreptul de proprietate asupra unui imobil şi dezmembrămintele sale *pot fi înscrise în cartea funciară*, în situaţiile şi în condiţiile arătate. După cum s-a subliniat în literatura noastră juridică, uzucapiunea, ca mod de dobândire a drepturilor reale principale, nu se reduce la faptul juridic în sens restrâns al posesiei, ci, pentru ca efectul achizitiv al acesteia să se producă, „este necesar ca uzucapiunea să fie invocată de (către) persoana interesată, adică de uzucapant, în mod direct sau prin reprezentanţi, inclusiv prin creditorii chirografari"[1]. Acestea sunt raţiunile pentru care s-a spus că uzucapiunea, „ca mod de dobândire a drepturilor reale principale, are o structură complexă, în care se reunesc faptul juridic în sens restrâns al posesiei, cu toate determinările cerute de lege, şi un act juridic unilateral, adică manifestarea de voinţă a celui interesat – uzucapant (n.n., C.B.) – de a dobândi un anumit drept real principal"[2]. Aşa fiind, aceasta înseamnă că uzucapantul are un adevărat drept de opţiune între *a invoca* dobândirea dreptului real principal imobiliar prin uzucapiune extratabulară ori *a renunţa* la acest drept, chiar dacă îndeplineşte toate condiţiile prevăzute de lege pentru a-l dobândi; mai exact, numai dacă îndeplineşte toate aceste condiţii, poate renunţa la dreptul de a invoca dobândirea dreptului prin uzucapiune extratabulară, altfel *nu are la ce să renunţe*; o asemenea „renunţare" nu ar produce niciun efect juridic. În măsura în care uzucapantul îşi exercită opţiunea, *dreptul la opţiune se stinge*.

**499. Efectele uzucapiunii extratabulare.** Două sunt efectele esenţiale ale uzucapiunii extratabulare: un *efect achizitiv* produs pentru posesorul care dobândeşte, ca urmare a uzucapiunii, dreptul real principal imobiliar asupra bunului ce formează obiectul unui asemenea drept stăpânit în condiţiile legii şi un *efect extinctiv* în detrimentul proprietarului ori al titularului altui drept real principal înscris în cartea funciară, care a renunţat prin declaraţie autentică notarială la dreptul său, al titularului dreptului real imobiliar neînscris în cartea funciară [art. 930 alin. (1) lit. c) NCC] ori în detrimentul moştenitorilor, respectiv al succesorilor persoanei juridice, ai proprietarului înscris în cartea funciară decedat sau care şi-a încetat existenţa. Numai că, pentru ca aceste efecte să se producă, *este necesar ca posesorul să îşi fi înregistrat cererea de înscriere a dreptului real principal în cartea funciară*. Aşa

[1] A se vedea V. Stoica, *op. cit.* (2009), p. 351.
[2] *Ibidem*.

fiind, înseamnă că, spre deosebire de soluția reținută în sistemul fostului Cod civil, când se considera că la împlinirea termenului prescripției achizitive posesorul dobândea dreptul de proprietate retroactiv, din momentul intrării în posesie, în prezent, în sistemul noului Cod civil, dată fiind cerința expresă a legii în sensul că uzucapantul dobândeşte dreptul real principal numai prin înregistrarea cererii sale de înscriere a dobândirii dreptului în cartea funciară, acest fapt conduce la concluzia că *înscrierea are efect constitutiv de drepturi*; posesorul-uzucapant nu mai dobândeşte dreptul real principal asupra bunului ce formează obiectul unui asemenea drept în mod retroactiv, ci *numai din momentul înscrierii dreptului său în cartea funciară*; la acest moment se produc efectul achizitiv şi, implicit, şi cel extinctiv al uzucapiunii extratabulare[1].

### 3.2. Uzucapiunea imobiliară tabulară

**500. Noțiune.** Am văzut mai sus că uzucapiunea extratabulară operează în favoarea posesorului bunului ce formează obiectul unui drept real imobiliar care nu era înscris în cartea funciară. Dimpotrivă, în cazul uzucapiunii imobiliare tabulare, aceasta operează *în favoarea unei persoane care este înscrisă în cartea funciară ca titular al unui drept real principal imobiliar*, numai că înscrierea sa a fost făcută fără o „cauză legitimă", ceea ce face ca o asemenea înscriere să poată fi contestată de orice persoană interesată. Pentru a pune capăt unei astfel de incertitudini juridice, preluând o reglementare ce era cuprinsă în fostul Decret-lege nr. 115/1938 privitor la cărțile funciare, în prezent abrogat expres prin Legea nr. 71/2011, art. 931 alin. (1) NCC dispune că drepturile celui care a fost înscris, fără cauză legitimă, în cartea funciară, ca proprietar al unui imobil ori ca titular al unui alt drept real, *nu mai pot fi contestate* când cel înscris cu bună-credință a posedat imobilul timp de 5 ani după momentul înregistrării cererii sale de înscriere, *dacă posesia sa a fost neviciată*. De asemenea, art. 931 alin. (2) precizează că este suficient ca buna-credință a celui înscris în cartea funciară să existe la momentul înregistrării cererii de înscriere şi la momentul intrării în posesia bunului.

Putem defini uzucapiunea tabulară ca fiind *acel mod de dobândire a unui drept real principal asupra unui bun imobil prin exercitarea, de către persoana înscrisă fără cauză legitimă ca titular al dreptului în cartea funciară, a unei posesii neviciate şi de bună-credință timp de 5 ani.*

**501. Condiții.** Articolul 931 NCC prevede următoarele condiții care, odată îndeplinite, vor conduce la dobândirea dreptului real principal imobiliar prin uzucapiunea tabulară[2]:

a) să existe înscrierea unui drept real imobiliar în cartea funciară, fără ca pentru această înscriere să fi existat o cauză legitimă;

---

[1] În acelaşi sens, a se vedea V. STOICA, *op. cit.* (2009), p. 374; C. DRĂGUŞIN, *op. cit.*, p. 171-172.

[2] Cu privire la aceste condiții, a se vedea: E. CHELARU, *op. cit.* (2012), p. 966; C. DRĂGUŞIN, *op. cit.*, p. 173 şi urm.; E. ROŞIORU, *Comentariu la art. 931*, în *Noul Cod civil. Comentarii, doctrină şi jurisprudență. Vol. I. Art. 1-952*, Ed. Hamangiu, Bucureşti, 2012, p. 1328 şi urm.

b) cel înscris astfel să fi exercitat asupra bunului ce formează obiectul dreptului real imobiliar o posesie utilă, adică neviciată şi de bună-credinţă;

c) posesia sa să fi durat cel puţin 5 ani.

Privitor la prima condiţie, problema care se pune este aceea de a se şti ce trebuie să înţelegem prin efectuarea înscrierii unui drept real imobiliar în cartea funciară *„fără cauză legitimă"*. Această sintagmă reprezintă concretizarea ideii că înscrierea dreptului în registrul de publicitate imobiliară s-a făcut *pe baza unui titlu ce nu îndeplineşte condiţiile de validitate prevăzute de lege*[1].

În condiţiile stricte ale dobândirii drepturilor reale imobiliare, *cu efect constitutiv*, din momentul înscrierii titlului de dobândire în cartea funciară, titlul la care se referă art. 931 alin. (1) NCC nu poate fi decât o convenţie nevalidă, adică afectată de o cauză de nulitate, absolută ori relativă, existentă la momentul efectuării înscrierii dreptului în cartea funciară.

Cel mai adesea vom fi în prezenţa unei cauze de nulitate absolută a actului. După cum s-a spus[2], privitor la titlul lovit de nulitate relativă, acesta se consolidează prin împlinirea termenului de 3 ani de drept comun al prescripţiei acţiunii în nulitate relativă (art. 2517 NCC), astfel că interesul celui înscris în cartea funciară pentru a invoca uzucapiunea tabulară ar putea exista numai dacă curgerea termenului de prescripţie extinctivă ar fi afectată de cauze de întrerupere ori de suspendare, astfel că termenul de 5 ani prevăzut de lege pentru această uzucapiune depăşeşte durata termenului de prescripţie extinctivă a invocării nulităţii relative a titlului pe baza căruia s-a făcut înscrierea dreptului în cartea funciară.

Referitor la cea de-a doua condiţie a uzucapiunii în discuţie, în privinţa calităţilor posesiei apte să conducă la dobândirea dreptului prin uzucapiune, nu există deosebiri faţă de cele arătate la examinarea uzucapiunii extratabulare; posesia trebuie să fie *neviciată*, adică *o posesie utilă*. Articolul 931 alin. (2) impune însă o calitate suplimentară acestei posesii, anume ca ea *să fie de bună-credinţă*; posesorul trebuie să ignore viciile de care suferă titlul pe baza căruia s-a făcut înscrierea dreptului în cartea funciară. Potrivit principiilor generale în materie, buna-credinţă a posesorului *se prezumă*. La ce moment trebuie să existe această bună-credinţă? Acelaşi text impune existenţa bunei-credinţe, *cumulativ*, la două momente: atât la momentul înregistrării cererii de înscriere a dreptului în cartea funciară, cât şi la momentul intrării în posesie. Reaua-credinţă intervenită *ulterior* celor două momente nu mai poate pune în discuţie îndeplinirea acestei condiţii: *mala fides superveniens non impedit usucapionem*.

Cât priveşte termenul uzucapiunii, acesta este de *5 ani* de la momentul înregistrării cererii de înscriere a dreptului în cartea funciară pe baza titlului nevalid, în condiţiile arătate.

**502. Efectele uzucapiunii tabulare.** Efectul esenţial al uzucapiunii tabulare este acela al validării cauzei nelegitime care a afectat titlul pe baza căruia s-a făcut

[1] Pentru o analiză detaliată a acestei uzucapiuni, a se vedea M. NICOLAE, *Uzucapiunea tabulară în noul Cod civil. Aspecte de drept material şi de drept tranzitoriu (intertemporal)*, în Dreptul nr. 3/2013, p. 13-47.

[2] A se vedea I.O. CĂLINESCU, *Comentariu*, în FL.A. BAIAS, E. CHELARU, R. CONSTANTINOVICI, I. MACOVEI (coord.), *op. cit.*, p. 966.

înscrierea dreptului real principal imobiliar în cartea funciară, iar momentul la care operează această validare este cel la care a fost înregistrată cererea de înscriere a dreptului în cartea funciară, neavând a fi luată în considerare data la care posesorul a intrat în stăpânirea bunului obiect al dreptului astfel înscris[1]. Aşadar, privitor la uzucapiunea tabulară, nu se mai poate vorbi despre un efect extinctiv şi un efect achizitiv al acesteia; temeiul dobândirii dreptului real imobiliar va fi chiar titlul nevalid care a fost deja înscris în cartea funciară, iar momentul dobândirii acestui drept va fi cel al înregistrării cererii de înscriere a titlului pe baza căruia el a fost dobândit[2].

### 3.3. Dispoziţii comune aplicabile uzucapiunii imobiliare extratabulare şi celei tabulare

**503. Curgerea termenului uzucapiunii.** Potrivit art. 932 alin. (1) NCC, care are această denumire marginală, în cazurile prevăzute la art. 930 alin. (1) lit. a) şi b), *termenul de 10 ani al uzucapiunii* nu va începe să curgă înainte de data decesului persoanei fizice ori, după caz, a încetării existenței juridice a titularului dreptului înscris în cartea funciară, respectiv înainte de data înscrierii declarației autentice notariale de renunțare la proprietate, chiar dacă intrarea în posesie *s-a produs la o dată anterioară*. Practic, aceste dispoziții determină *momentul începerii curgerii termenului de 10 ani* al posesiei apte să conducă la dobândirea dreptului real imobiliar prin uzucapiunea extratabulară, prin raportare la situațiile şi condițiile în care aceasta operează, cu distincțiile prevăzute de lege.

Astfel, dacă este vorba despre uzucapiunea extratabulară care poate fi invocată de posesor în ipoteza decesului proprietarului înscris în cartea funciară ori a încetării existenței persoanei juridice înscrise cu acelaşi titlu în registrul de publicitate imobiliară, termenul de 10 ani *începe să curgă de la momentul decesului persoanei fizice*, respectiv *al încetării existenței persoanei juridice*, chiar dacă posesia exercitată de cel ce urmează a dobândi dreptul de proprietate ori un dezmembrământ al acestuia a început înainte de producerea acestor evenimente [art. 930 alin. (1) lit. a)]. În ipoteza renunțării titularului înscris în cartea funciară la dreptul său [art. 930 alin. (1) lit. b)], termenul de 10 ani urmează a fi calculat *din momentul înscrierii în cartea funciară a declarației autentice notariale de renunțare*, cu condiția ca şi posesia uzucapantului extratabular să fi început cel puțin la acel moment. Cât priveşte ipoteza proprietarului ori titularului dreptului real imobiliar dezmembrământ al proprietății neînscris în cartea funciară, termenul de 10 ani începe să curgă din momentul în care posesorul a intrat în posesia bunului obiect al dreptului real principal imobiliar în discuție.

Pentru uzucapiunea tabulară, determinarea momentului la care începe să curgă termenul de 5 ani necesar a o face să opereze este mult mai simplă; acesta va începe să curgă după momentul înregistrării cererii de înscriere făcute de către cel ce şi-a înscris dreptul fără cauză legitimă [art. 931 alin. (1) NCC].

În sfârşit, art. 932 dispune că *viciile posesiei suspendă uzucapiunea*, ceea ce înseamnă că, atât în privința uzucapiunii extratabulare, cât şi a celei tabulare, din mo-

[1] *Idem*, p. 967.

[2] Privitor la unele distincții în această materie, a se vedea C. DRĂGUŞIN, *op. cit.*, p. 183 şi urm.

ment ce numai exercitarea unei posesii utile, neviciate este aptă să determine producerea efectelor acestor moduri de dobândire a unui drept real principal imobiliar, perioada în care posesia necesară dobândirii dreptului este afectată de vreunul dintre viciile sale *nu va putea fi luată în considerare*. Această suspendare priveşte însă numai viciile relative ale posesiei, anume clandestinitatea şi violenţa. Dimpotrivă, viciul discontinuităţii, ce constă în exercitarea posesiei cu intermitenţe anormale (art. 923 NCC), va suspenda întotdeauna curgerea termenului uzucapiunii.

**504. Joncţiunea posesiilor.** Atunci când se vorbeşte despre joncţiunea posesiilor, se are în vedere eventuala unire a două posesii: cea a autorului posesorului actual cu posesia exercitată de cel din urmă. Pe acest plan, art. 933 alin. (1) NCC dispune că *fiecare posesor este considerat că începe în persoana sa o nouă posesie*, indiferent dacă transmisiunea bunului de la un posesor la celălalt s-a făcut printr-o transmisiune universală ori printr-o transmisiune cu titlu particular.

Însă art. 933 alin. (2) prevede totuşi că, pentru a invoca uzucapiunea, *posesorul actual poate să unească propria sa posesie cu cea exercitată de autorul său*. Aceasta înseamnă că, în materia pusă în discuţie, noul Cod civil a păstrat concepţia fostului Cod civil potrivit cu care în privinţa uzucapiunii poate opera joncţiunea (unirea) între posesia exercitată de uzucapant cu cea pe care a exercitat-o autorul său.

Din moment ce art. 933 alin. (2) NCC dispune că, pentru a invoca uzucapiunea, posesorul actual *poate* uni posesia sa cu cea exercitată de autorul său, înseamnă că, aşa cum prevedea şi art. 1860 fostul C. civ., *joncţiunea posesiilor este facultativă*; posesorul actual are a alege între a începe o nouă posesie, cu calităţile sale proprii, ori a continua posesia exercitată privitor la acelaşi bun de către autorul său, aceasta, la rându-i, cu aceleaşi calităţi ce îi erau proprii. În această din urmă situaţie, posesorul actual va adăuga *la durata posesiei sale durata posesiei exercitate de autorul său*, indiferent dacă este vorba despre uzucapiunea tabulară ori de uzucapiunea extratabulară. Este limpede însă că joncţiunea poate opera între două sau mai multe posesii, *nicicum* între o posesie şi o detenţie precară. De asemenea, cel care invocă joncţiunea *trebuie să fie succesor în drepturi al autorului său*.

Cât priveşte interesele care pot determina invocarea de către posesorul actual a joncţiunii posesiei sale cu cea a autorului său şi situaţiile ce se pot ivi în practică pornind de la termenele necesare împlinirii uzucapiunii extratabulare şi a celei tabulare, precum şi de la natura şi calităţile posesiilor care se unesc, rămân pe deplin valabile cele arătate mai sus în privinţa joncţiunii posesiilor în sistemul fostului Cod civil, inclusiv practica judecătorească acolo arătată[1].

**505. Alte dispoziţii aplicabile celor două uzucapiuni.** Articolul 934 NCC conţine o prevedere de trimitere, potrivit cu care toate reglementările noului Cod civil privitoare la uzucapiunea extratabulară şi la cea tabulară au a fi completate, în mod corespunzător, cu cele privitoare la prescripţia extinctivă; sau, altfel spus, dispoziţiile legale privitoare la prescripţia achizitivă (uzucapiunea) se întregesc cu cele care guvernează prescripţia extinctivă, stabilindu-se astfel ceea ce apare ca fiind *„nu-*

[1] A se vedea *supra*, nr. 488 şi urm.

*mitor comun*" şi de esenţa celor două prescripţii, anume *curgerea timpului*, luarea în considerare a factorului timp, chiar dacă *efectele lor sunt diametral opuse*.

Am văzut că art. 930-933 NCC reglementează aspectele de fond privitoare la uzucapiune, inclusiv cele care determină termenele uzucapiunii şi modul de calcul al acestora. De aceea, în esenţă, trimiterea făcută de art. 934 NCC are în vedere *suspendarea* (art. 2532-2536 NCC) şi *întreruperea* (art. 2537-2543 NCC) prescripţiei extinctive, aceste texte urmând a fi aplicate în mod corespunzător şi în privinţa suspendării şi întreruperii prescripţiei achizitive (uzucapiunii).

Singura observaţie pe care o facem este aceea că, spre deosebire de fosta lege fundamentală civilă, noul Cod civil nu mai reglementează ceea ce în fostul Cod civil constituia întreruperea naturală a uzucapiunii[1]. Raţiunea lipsei unei asemenea reglementări în noul Cod civil este foarte simplă: cauzele de întrerupere naturală din fostul Cod civil au devenit, în concepţia noului cod, *cauze de încetare a posesiei*, respectiv: trecerea bunului în proprietate publică, ceea ce semnifică faptul că el a devenit imprescriptibil prin lege, şi deposedarea, adică lipsirea posesorului de un lucru mai mult de un an [art. 921 lit. e) şi g)]. De asemenea, nu trebuie să pierdem din vedere nici dispoziţiile art. 929 NCC, potrivit cu care nu pot fi uzucapate bunurile care, înainte ori după intrarea în posesie, au fost declarate de lege ca fiind inalienabile.

### 3.4. Uzucapiunea bunurilor mobile

**506. Domeniu de aplicare.** Aşa după cum vom arăta în secţiunea următoare a acestui capitol, în condiţiile prevăzute de art. 937 NCC, posesorul de bună-credinţă al unui bun mobil corporal pe care l-a dobândit printr-un act translativ de proprietate cu titlu oneros, încheiat cu o altă persoană decât cu adevăratul proprietar, dobândeşte, prin simplul fapt al posesiei, dreptul de proprietate asupra acelui bun. În măsura în care nu sunt întrunite condiţiile prevăzute de acest text, pentru că, bunăoară, posesorul este de rea-credinţă, adică ştie că a „tratat" dobândirea bunului cu un neproprietar, el poate dobândi totuşi proprietatea acelui bun mobil prin *uzucapiune*. Într-adevăr, potrivit art. 939 NCC, acela care posedă bunul altuia timp de 10 ani, *în alte condiţii decât cele care permit dobândirea proprietăţii bunului prin posesie de bună-credinţă*, poate dobândi dreptul de proprietate asupra acelui bun prin uzucapiune. Textul reglementează pentru prima dată posibilitatea dobândirii proprietăţii unui bun mobil prin uzucapiune, soluţie susţinută în literatura de specialitate şi în sistemul fostului Cod civil.

**507. Condiţii.** Dobândirea dreptului de proprietate asupra unui bun mobil prin uzucapiune presupune îndeplinirea a două condiţii[2]:

a) posesia exercitată de posesor să fie utilă, adică neviciată;

b) posesorul să stăpânească bunul în tot timpul prevăzut de lege, anume 10 ani.

Privitor la modul în care operează aceste condiţii, trebuie să avem în vedere faptul că art. 939 prevede în partea sa finală că, şi în privinţa uzucapiunii mobiliare, au a fi aplicate dispoziţiile din materia uzucapiunii imobiliare privitoare la *suspenda-*

---

[1] A se vedea *supra*, nr. 482 şi urm.

[2] A se vedea C. Bîrsan, *op. cit.* (2008), p. 317; I.O. Călinescu, *op. cit.* (2012), p. 978.

*rea cursului uzucapiunii* pe timpul existenței unui viciu al posesiei [art. 932 alin. (2)], joncțiunea posesiilor (art. 933) și „întregirea" reglementărilor în materie cu cele privitoare la prescripția extinctivă (art. 934).

Ca atare, o posesie exercitată cu violență ori clandestină nu va fi aptă să ducă la dobândirea prin uzucapiune a dreptului de proprietate asupra bunului mobil astfel stăpânit, în timp ce discontinuitatea va conduce la întreruperea uzucapiunii, acesta fiind, așa după cum am mai arătat, un viciu absolut al posesiei. În orice caz, *regularitatea*, adică inexistența viciilor posesiei, *se prezumă*.

Cât privește durata posesiei, aceasta este de *10 ani*, indiferent dacă posesorul este de bună sau de rea-credință. Trimiterea expresă făcută de art. 939 NCC la art. 933 privitor la *joncțiunea posesiilor* semnifică posibilitatea pentru posesorul actual al bunului mobil corporal ca, spre a ajunge la împlinirea termenului uzucapiunii, să unească posesia sa cu cea exercitată de autorul său, în aceleași condiții în care aceasta operează și în privința uzucapiunii imobiliare; invocarea joncțiunii posesiilor rămâne o *facultate* pentru posesorul actual al bunului mobil corporal, în vederea dobândirii dreptului de proprietate asupra acelui bun prin uzucapiune.

De asemenea, din moment ce art. 939 NCC dispune că dispozițiile art. 934 din același cod au a fi aplicate în mod corespunzător și în materia uzucapiunii mobiliare, aceasta înseamnă că nici uzucapiunea în discuție *nu operează de plin drept*, ci posesorul trebuie să o invoce spre a dobândi dreptul de proprietate asupra bunului posedat pe timpul și în condițiile prevăzute de lege, *invocarea ei fiind o facultate pentru posesor*. Tot astfel, cauzele de întrerupere și de suspendare a prescripției extinctive urmează a-și găsi aplicare, în mod corespunzător, și privitor la uzucapiunea mobiliară.

**508. Efectele uzucapiunii mobiliare.** Efectul esențial al uzucapiunii în discuție este acela al *dobândirii dreptului de proprietate* asupra bunului mobil stăpânit de posesor timp de 10 ani, în condițiile legii. Problema care se pune totuși este aceea de a se ști la ce moment va fi dobândit acest drept în temeiul uzucapiunii mobiliare. Am văzut mai sus că, în privința uzucapiunii imobiliare, necesitatea publicității transmisiunii și a dobândirii drepturilor reale principale asupra bunurilor imobile pe baza cărților funciare, precum și efectul constitutiv de drepturi al înscrierilor în cartea funciară au determinat luarea în considerare, prin voința legiuitorului, în situația uzucapiunii extratabulare, ori pe cale de interpretare, în ipoteza uzucapiunii tabulare, ca moment al dobândirii dreptului real principal asupra bunului uzucapat cel la care uzucapantul și-a înscris dreptul astfel dobândit în cartea funciară. Din acest punct de vedere, situația bunurilor mobile este total diferită; pentru aceste bunuri, legea nu reglementează nicio modalitate de realizare a unei *publicități formale a circulației lor juridice*. Așa după cum se afirmă adeseori, publicitatea dobândirii unui bun mobil este realizată prin însăși stăpânirea acelui bun. De altfel, art. 935 NCC dispune că oricine se află la un moment dat în posesia unui bun mobil este prezumat că are un titlu de dobândire a dreptului de proprietate asupra bunului respectiv.

Și atunci, care va fi momentul la care se dobândește dreptul de proprietate prin uzucapiunea mobiliară? Două momente pot fi luate în considerare: momentul intrării în posesia bunului de către uzucapant ori momentul împlinirii termenului posesiei de 10 ani, exercitată în condițiile legii. Nu există nicio dispoziție în noul Cod civil de natură a indica vreo preferință a legiuitorului privitoare la determinarea

acestui moment. În ceea ce ne priveşte, considerăm că în situaţia discutată se impune a se recunoaşte *caracterul retroactiv* al dobândirii dreptului de proprietate asupra unui bun mobil prin uzucapiune, astfel că momentul la care acest drept a fost dobândit urmează a fi *momentul la care uzucapantul a intrat în posesia bunului uzucapat*[1], cel puţin pentru două argumente. Un prim argument credem că este acela ce poate fi desprins din dispoziţiile art. 935 NCC, text care poate fi considerat că asigură o adevărată publicitate posesiei bunurilor mobile, *publicitate bazată pe prezumţia de validitate a titlului cu care posesorul stăpâneşte un bun mobil.* Un al doilea argument poate fi cel care constă în luarea în considerare a principiului echităţii: adevăratul proprietar s-a dezinteresat de bun timp de cel puţin 10 ani, perioadă în care acesta a fost pus în valoare de către posesor. De aceea, firesc pare a fi să i se recunoască acestuia însăşi calitatea de proprietar, *în mod retroactiv, din momentul în care a intrat în posesia acelui bun.*

## *Secţiunea a 4-a. Dobândirea proprietăţii bunurilor mobile prin posesia de bună-credinţă*

### §1. Consideraţii generale

**509. Precizări preliminare.** În toate societăţile moderne, circulaţia juridică a bunurilor mobile este, adeseori, deosebit de rapidă, astfel că ea se realizează în condiţii care nu presupun, de regulă, impunerea unei publicităţi speciale a modurilor de dobândire ori de transmitere a drepturilor reale principale, de cele mai multe ori a dreptului de proprietate, asupra acestor bunuri. Aşa cum arătam şi mai sus, în principiu, cea mai adecvată publicitate a dobândirii dreptului de proprietate a unui bun mobil este dată de însăşi *posesia* bunului. La rândul lor, legile fundamentale civile adoptate de statele în curs de modernizare în secolul al XIX-lea şi la începutul secolului XX au trebuit să ţină seama de aceste realităţi economice, astfel că ele conţin norme de drept mai mult sau mai puţin în concordanţă cu aceste realităţi. Astfel, primul cod civil european modern – Codul civil francez de la 1804 – care, după cum se ştie, a servit apoi ca model pentru codurile civile adoptate de multe state, printre care şi România, dispune în art. 2276 alin. (1) [fost art. 2279 alin. (1)], text rămas nemodificat pe conţinutul său până în zilele noastre, că *en fait de meubles, possession vaut titre* [în materia bunurilor mobile posesia valorează titlu (de proprietate)]. La rândul său, fostul Cod civil român dispunea, oarecum impropriu, că „lucrurile mişcătoare se prescriu prin faptul posesiunii lor, fără să fie trebuinţă de vreo curgere de timp".

Trebuie spus că, în sistemul fostului Cod civil, dispoziţiile cuprinse în acest text erau analizate în legătură cu acţiunea în revendicarea bunurilor mobile. Se arăta că, în anumite condiţii, prevăzute de art. 1909 alin. (1) C. civ., avea a fi creată în favoarea posesorului bunului mobil o prezumţie absolută – *iuris et de iure* – de proprietate.

Modul în care se considera a fi reglementată dovada proprietăţii în materia bunurilor mobile făcea ca, practic, revendicarea acestora de către cel care se pretin-

[1] În acelaşi sens, a se vedea C. DRĂGUŞIN, *op. cit.*, p. 229-230.

dea proprietar să fi fost aproape cu neputință, reținându-se că *regula pe care o formula art. 1909 fostul C. civ. era aceea că, în materia bunurilor mobile, posesiunea de bună-credință valora titlu de proprietate*[1]. Aceasta înseamnă că, în fața unei astfel de posesiuni, cel care se pretindea proprietar şi invoca chiar unele probe în acest sens trebuia să se încline.

Termenii în care art. 1909 fostul C. civ. exprima regula menționată nu erau, desigur, în afara oricăror obiecții. După cum se exprima acest articol în alineatul prim, „lucrurile mişcătoare se prescriu prin faptul posesiunii lor, fără să fie trebuință de vreo curgere de timp". Textul era, în mod evident, contradictoriu: pe de o parte, vorbea de dobândirea proprietății prin prescripție a bunului posedat – prescripție a cărei esență este curgerea timpului –, iar, pe de altă parte, arăta că această prescripție se realiza fără nicio curgere de timp. În realitate, se spunea că art. 1909 fostul C. civ. era de natură să confere posesiunii în materia bunurilor mişcătoare o tărie probatorie cu totul specială, considerându-se că *simplul fapt al posesiei echivala cu un adevărat titlu de proprietate* asupra bunului mobil, nicio altă probă nefiind în stare să înlăture această dovadă.

Aşa fiind, se arăta că, spre deosebire de revendicarea bunurilor imobile, unde posesia instituia numai o simplă prezumție relativă de proprietate, ce putea fi răsturnată prin proba contrară, tăria deosebită dată posesiei de bunuri mobile, care, după unii autori, constituia o prezumție absolută – *iuris et de iure* – de proprietate, făcea ca, *în cele mai multe cazuri*, revendicarea bunurilor mobile să fi fost aproape imposibilă.

**510. Dobândirea proprietății bunurilor mobile prin posesia de bună-credință în noul Cod civil.** Articolul 928, situat în prima secțiune a Capitolului III consacrat efectelor posesiei din Titlul VIII „Posesia" al Cărții a III-a a noului Cod civil „Despre bunuri", secțiune ce conține dispoziții generale privitoare la efectele posesiei, dispune că, în condițiile reglementate în întregul capitol, posesorul poate dobândi proprietatea asupra bunului posedat sau, după caz, asupra fructelor produse de acesta. Denumirea marginală – „Uzucapiunea şi dobândirea fructelor" – nu este riguros exactă, deoarece nu corespunde conținutului acestui text, care face mențiunea despre faptul că „posesorul poate dobândi proprietatea bunului posedat". Desigur, am văzut mai sus că, într-adevăr, acelaşi capitol reglementează dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiunea imobiliară şi prin uzucapiunea mobiliară, ca efect al posesiei. Totuşi, Secțiunea a 3-a a aceluiaşi capitol referitor la efectele posesiei conține reglementări privitoare la dobândirea proprietății bunurilor mobile prin posesia de bună-credință.

Dacă este în afara oricărei îndoieli că dobândirea proprietății unui bun mobil prin posesia de bună-credință este unul dintre efectele posesiei, aceasta nu are nicio legătură cu uzucapiunea; în condițiile prevăzute de lege, un asemenea posesor devine proprietar al bunului stăpânit în această calitate *prin simplul fapt al posesiei*, aşa cum se exprima art. 1909 alin. (1) fostul C. civ., „fără să fie trebuință de

[1] Menționăm că, în literatura noastră juridică, art. 1909-1910 au fost analizate şi sub regimul fostului Cod civil ca un mod de dobândire a drepturilor reale prin exercitarea posesiei de bună-credință asupra bunurilor mobile; pe larg, a se vedea V. STOICA, *op. cit.*, vol. II, p. 493 şi urm.

vreo curgere de timp", „trebuință" absolut necesară în privința uzucapiunii, oricare ar fi formele acesteia. De altfel, mult mai exact, în enumerarea modurilor de dobândire a dreptului de proprietate privată cuprinsă în art. 557 alin. (1) NCC, este menționată şi dobândirea dreptului de proprietate *ca efect al posesiei de bună-credință a bunurilor mobile.*

Înainte de a analiza condițiile în care se dobândeşte dreptul de proprietate asupra unui bun mobil corporal prin posesia de bună-credință, trebuie să ne oprim asupra a două texte din secțiunea ce îi este consacrată, care conțin dispoziții aplicabile materiei posesiei acestor bunuri în general. Avem în vedere prevederile art. 935 NCC, prin care se instituie *o prezumție de titlu de proprietate* în materie, şi cele ale art. 936, ce dau *efect de opozabilitate față de terți* posesiei de bună-credință a unui bun mobil.

**511. Prezumția de titlu de proprietate în favoarea posesorului.** Am arătat că unul dintre efectele posesiei este acela că ea prezumă proprietatea. De asemenea, am văzut importanța pe care o are această prezumție în privința acțiunii în revendicare, în cadrul căreia posesorul are calitatea de pârât, iar cel ce se pretinde proprietar are calitatea de reclamant, urmând a încerca să dovedească primul existența dreptului său de proprietate, această prezumție găsindu-şi cel mai adesea aplicarea în privința revendicării bunurilor mobile şi a celor imobile neînscrise în cartea funciară. Reamintim că, potrivit art. 919 alin. (1) NCC, până la proba contrară, acela care stăpâneşte un bun este prezumat a fi posesorul său. Mergând mai departe în privința situației juridice în care se găseşte posesorul unui bun raportat la modul în care acesta l-a dobândit, art. 935 NCC dispune că oricine se află la un moment dat în posesia unui bun mobil este prezumat că are un *titlu de dobândire* a dreptului de proprietate asupra bunului. Premisa de la care porneşte această dispoziție legală este cea pe care am mai arătat-o: *circulația mult mai rapidă a bunurilor mobile*, la care se adaugă împrejurarea că, cel mai adesea, cu precădere în raporturile între particulari, transmisiunile mobiliare nu sunt însoțite de redactarea unor înscrisuri care să consemneze şi să probeze actul juridic – *negotium iuris* – care a stat la baza unei astfel de transmisiuni. Aceasta înseamnă că, în situația unui conflict între posesorul unui bun mobil şi o altă persoană care pretinde că este proprietarul acelui bun, legiuitorul a instituit o prezumție de existență a titlului de dobândire a bunului în favoarea posesorului care îl stăpâneşte în această calitate.

Prezumția prevăzută de art. 935 este o *prezumție legală relativă* a existenței titlului, care poate fi răsturnată prin dovada contrară, pe care însă va trebui să o facă cel ce contestă atât posesia, cât şi existența titlului posesorului; acesta ar urma să probeze fie că acela ce se pretinde posesor este, în realitate, un detentor precar, fie că acesta nu are un titlu care să justifice posesia, producând el un titlu care să îi ateste propriul său drept asupra bunului în dispută, fie să dovedească faptul că posesia celui ce deține bunul este afectată de unul dintre viciile posesiei. Aşadar, prezumția existenței unui titlu de proprietate asupra bunului posedat, instituită în favoarea celui ce „se află la un moment dat în posesia unui bun mobil", operează numai în favoarea unui posesor, *nu* şi în favoarea unui detentor precar, ținut de obligația de restituire a bunului către cel de la care îl deține.

De asemenea, posesia celui care beneficiază de prezumția în discuție trebuie *să fie reală*, adică acesta să stăpânească singur bunul, nu *corpore alieno*, prin intermediul unei alte persoane, iar posesia *să fie utilă*, neafectată de vreun viciu[1].

**512. Opozabilitatea față de terți a posesiei de bună-credință a unui bun mobil.** Potrivit art. 936 NCC, cu excepția cazurilor prevăzute de lege, posesia de bună-credință a unui bun mobil asigură opozabilitatea față de terți a actelor juridice constitutive sau translative de drepturi reale privind acel bun. Raportând dispozițiile acestui text la cele cuprinse în art. 919 alin. (1), preluând din acesta numai aplicația sa în materie mobiliară, şi art. 935 NCC, putem reține următoarele:

a) până la proba contrară, cel ce stăpâneşte un bun mobil este prezumat posesorul acestuia;

b) oricine se află la un moment dat în posesia unui bun mobil este prezumat că are un titlu de dobândire a dreptului de proprietate asupra acelui bun;

c) cu excepția acelor situații prevăzute de lege, exercitarea unei posesii de bună-credință asupra unui bun mobil este de natură să asigure însăşi *opozabilitatea față de terți* a actelor juridice constitutive ori translative de drepturi reale asupra acelui bun. Asigurarea opozabilității față de terți a unor asemenea acte juridice privitoare la bunurile mobile are ca fundament tot circulația mai rapidă a acestor bunuri şi faptul că transmiterea ori dobândirea de drepturi reale asupra lor nu este supusă unor formalități deosebite de publicitate, cu anumite excepții, cum ar fi navele ori aeronavele cu privire la care există registre speciale de evidență a circulației lor.

Principiul înscris în art. 936 NCC îşi va găsi aplicarea ori de câte ori proprietarul unui bun mobil îl înstrăinează *succesiv* către mai multe persoane, punând-o în posesie pe una dintre ele. Nu discutăm, într-o asemenea situație, nici „calitățile" morale ale celui ce procedează astfel şi nici raporturile juridice care se nasc între înstrăinător şi dobânditorii succesivi, cu excepția celui pus în posesie. Interesează faptul că, prin aplicarea dispozițiilor art. 936, dintre dobânditorii succesivi, cel care a fost pus în posesie va face opozabilă dobândirea dreptului de proprietate sau a oricărui drept real privitor la un bun mobil față de terți, categorie care include, de această dată, şi pe ceilalți dobânditori subsecvenți ai aceluiaşi bun, *cu condiția ca cel pus în posesie să fi fost de bună-credință*. Poziția sa este întărită de faptul că, potrivit art. 14 alin. (2) NCC, *buna sa credință se prezumă* până la proba contrară, care însă trebuie făcută de cel ce contestă această calitate a posesiei opozabile terților. Posesia astfel opozabilă trebuie să fie *reală*, neexercitată *corpore alieno*[2] şi *neviciată*.

## §2. Condițiile dobândirii dreptului de proprietate asupra bunurilor mobile prin posesia de bună-credință

**513. Sediul materiei.** Dacă art. 1909 alin. (1) fostul C. civ. dispunea că lucrurile mişcătoare se „prescriau" prin faptul posesiunii lor, fără a mai fi nevoie de vreo „curgere de timp", lăsând astfel pe seama doctrinei şi jurisprudenței să determine

[1] A se vedea V. Stoica, *op. cit.* (2009), p. 378.
[2] *Idem*, p. 379.

condițiile în care se producea efectul energic al acestui text ce consta, odată acestea îndeplinite, în dobândirea dreptului de proprietate asupra bunului „mişcător" de către posesorul său, dispoziția corespunzătoare din noul Cod civil este, în principiu, mult mai clară şi mai precisă, fiind de natură, credem, să faciliteze sarcina judecătorului chemat să îl aplice.

Potrivit art. 937 alin. (1) NCC, „persoana care, cu bună-credință, încheie cu un neproprietar un act translativ de proprietate cu titlu oneros având ca obiect un bun mobil devine proprietarul acelui bun din momentul luării sale în posesie efectivă". Observăm că acest text este „departe" atât față de imprecizia art. 1909 alin. (1) fostul C. civ., cât şi de „laconismul" dispoziției ce i-ar putea fi considerată corespunzătoare din art. 2276 alin. (1) C. civ. francez: *en fait de meubles, possession vaut titre.*

Din redactarea textului în discuție, delimitarea condițiilor în care poate fi dobândit dreptul de proprietate asupra unui bun mobil presupune analiza următoarelor probleme:

a) cine poate invoca în favoarea sa dispozițiile acestui text;

b) la ce bunuri mobile îşi găseşte aplicare;

c) care sunt calitățile posesiei de natură a conduce, prin ea însăşi, la dobândirea dreptului de proprietate asupra bunului mobil posedat.

**514. Cine poate invoca în favoarea sa dispozițiile art. 937 alin. (1) NCC.** Problema care se pune este aceea de a se şti cine este „persoana" care devine proprietarul unui bun mobil chiar din momentul în care a intrat în posesia acestuia, în urma încheierii unui act translativ de proprietate cu titlu oneros *cu un neproprietar.* Cum a ajuns bunul în mâna acestui „neproprietar"? În realitate, această „persoană" este un terț dobânditor care, cu bună-credință, dobândeşte un bun mobil printr-un act translativ de proprietate cu titlu oneros, *de la un neproprietar, căruia adevăratul proprietar al bunului i l-a încredințat,* cu obligația ce îi revenea de a restitui bunul adevăratului proprietar; aşa fiind, „neproprietarul" este un detentor precar.

Nesocotind această obligație, *detentorul precar înstrăinează bunul către un terț de bună-credință,* respectiv „*persoana*" la care se referă dispozițiile art. 937 alin. (1) NCC, urmând ca, la intrarea în posesia efectivă a bunului mobil, această „persoană", fiind de bună-credință, în sensul că a crezut că a încheiat acel act juridic cu adevăratul proprietar, să dobândească *ea* dreptul de proprietate asupra acelui bun. Această „persoană" *este un terț* față de actul juridic prin care adevăratul proprietar a încredințat bunul detentorului precar.

Devenind, cu bună-credință, posesor al bunului, pentru că nu a „tratat" cu adevăratul proprietar, terțului dobânditor îi vor fi aplicabile prevederile art. 937 alin. (1), în sensul că simpla această posesie valorează titlu de proprietate. Aşa cum se sublinia în doctrină, pentru situația în discuție, au a fi subliniate cel puțin trei idei:

– *ideea că terțul a dobândit bunul de la un detentor precar, şi nu de la adevăratul proprietar*; dacă bunul ar fi fost dobândit de la adevăratul proprietar, nu ar fi fost aplicabile prevederile art. 937 alin. (1) NCC, ci temeiul dobândirii l-ar fi constituit contractul încheiat cu acest proprietar;

– *ideea că adevăratul proprietar s-a desesizat de bunăvoie de bun, încredințându-l detentorului precar*; dacă bunul a fost pierdut sau a fost furat de la proprietar, așa cum vom arăta mai jos, vor fi aplicabile prevederile art. 937 alin. (2) NCC;

– *ideea că detentorul precar nu poate să invoce împotriva proprietarului aplicarea în favoarea sa a regulii amintite.* Detentorul precar – depozitar, chiriaș, împrumutat etc. – are obligația contractuală de a restitui bunul. Proprietarul are, în orice caz, o acțiune personală *ex contractu* împotriva detentorului precar pentru restituirea lucrului. Dacă detentorul precar a înstrăinat lucrul – deși nu avea dreptul să o facă –, *acțiunea în restituire se preface într-o acțiune în despăgubiri.* Nimic nu s-ar opune – deși problema poate fi discutată – ca proprietarul să intenteze împotriva detentorului precar o acțiune în revendicare, dacă bunul se află încă la acesta.

Desigur că fapta detentorului precar de a înstrăina bunul ce i-a fost încredințat de proprietar va putea atrage după sine și pedepsirea penală a făptuitorului care a comis *infracțiunea de abuz de încredere.* Terțul dobânditor nu va avea însă de suportat consecințele faptei detentorului precar, în măsura în care a fost de bună-credință. Într-adevăr, ca și în sistemul art. 1909 alin. (1) fostul C. civ., noua lege civilă fundamentală a avut de cântărit între interesele proprietarului care, de bună-voie, a încredințat bunul său unui detentor precar și ale terțului dobânditor care, cu bună-credință, s-a încrezut în calitatea aparentă de proprietar pe care o avea detentorul precar. Între buna-credință a terțului dobânditor și fapta proprietarului, care nu a fost suficient de diligent atunci când a încredințat bunul unei persoane, legea – art. 937 alin. (1) NCC – a dat prioritate bunei-credințe întemeiate pe aparența de proprietate, pe care însuși proprietarul a creat-o prin fapta sa[1].

**515. Bunurile în privința cărora se aplică regula înscrisă în art. 937 alin. (1) NCC.** Regula amintită se aplică în privința *bunurilor mobile care pot fi posedate, deci numai a bunurilor mobile corporale*, căci numai acestea sunt susceptibile de detențiune materială.

Există o singură excepție, când și bunuri incorporale pot fi obiect de posesie, deci pot să se încadreze în regula din art. 937 alin. (1) NCC: este vorba de *titlurile la purtător*, a căror valoare este atât de intim încorporată în titlu, încât însuși titlul ajunge să constituie corporalitatea dreptului pe care îl reprezintă, apropiindu-se în acest fel de natura mobilelor corporale. De altfel, art. 940 NCC prevede că dispozi-

---

[1] În acest sens, fostul Tribunal Suprem a făcut o aplicație de speță a prevederilor art. 1909 fostul C. civ., arătând, printre altele: „Posesia de bună-credință a unui bun mobil corporal valorează titlu de proprietate în toate cazurile în care adevăratul proprietar s-a desesizat voluntar de acel bun, iar detentorul, deși nu avea calitatea de proprietar, l-a înstrăinat către un dobânditor de bună-credință. Astfel, ori de câte ori adevăratul proprietar al bunului mobil corporal l-a încredințat unei alte persoane cu titlu de împrumut, închiriere etc., iar aceasta din urmă l-a înstrăinat unui dobânditor de bună-credință, prin simpla intrare în posesia bunului, dobânditorul devine proprietar.

În calitatea sa de proprietar, acest dobânditor va avea dreptul să își revendice bunul din mâna oricărui deținător fără drept, inclusiv din mâna celui care a fost proprietar anterior dobândirii, dar care, prin efectul art. 1909 C. civ., și-a pierdut titlul. În conformitate cu principiul înscris în art. 1899 alin. (2) din același cod, buna-credință a dobânditorului este prezumată. Bineînțeles că proprietarul inițial va avea acțiune în daune împotriva persoanei căreia i-a încredințat bunul și care, înșelându-l, l-a înstrăinat. Această acțiune în daune nu este însă de natură să înlăture dreptul de proprietate al dobânditorului de bună-credință" (Trib. Suprem, col. civ., dec. nr. 1477/1966, în R.R.D. nr. 5/1967, p. 169).

țiile noului cod privitoare la dobândirea dreptului de proprietate asupra bunurilor mobile prin posesia de bună-credință *se aplică titlurilor la purtător*, în măsura în care prin legi speciale nu se dispune altfel.

*O a doua condiție care trebuie să fie îndeplinită de bunul mobil* este aceea ca *el să fie privit în mod individual.* Articolul 937 alin. (1) NCC *nu se aplică în privința bunurilor mobile care formează o universalitate*; de exemplu, nu se aplică unei succesiuni mobiliare.

*Există anumite bunuri mobile corporale cărora nu le este aplicabilă prevederea menționată*, şi anume:

a) bunurile mobile proprietate publică a statului sau a unităților sale administrativ-teritoriale, ca bunuri imprescriptibile atât extinctiv, cât şi achizitiv, şi în privința navelor şi aeronavelor supuse unui regim special privitor la publicitatea dobândirii lor;

b) bunurile mobile care sunt considerate ca accesorii ale unui imobil. În acest sens, art. 937 alin. (4) NCC dispune că prevederile privitoare la dobândirea proprietății bunurilor mobile în condițiile discutate *nu se aplică bunurilor mobile care sunt accesorii unui imobil.* Nu este vorba de acele bunuri mobile care, prin destinație, servesc unui imobil, deoarece ele au devenit imobile prin destinație şi, ca atare, sunt sustrase aplicării art. 937 alin. (1). Avem în vedere aici acele bunuri care îşi păstrează calitatea de bunuri mobile, deşi ele servesc ca accesorii la un imobil; de exemplu, mobilierul dintr-un apartament. Cel care a dobândit de la un neproprietar apartamentul împreună cu mobilierul nu ar putea să opună proprietarului revendicant al acelui apartament prevederile art. 937 alin. (1) NCC în privința mobilierului, care este un accesoriu al bunului revendicat. El nu ar putea deci să restituie numai apartamentul şi să rețină mobilierul, pretinzând că s-ar aplica art. 937 alin. (1) NCC.

De asemenea, art. 937 alin. (1) NCC nu se aplică în privința bunurilor culturale care au fost scoase în mod ilegal de pe teritoriul unui stat membru al Uniunii Europene[1].

**516. Calitățile pe care trebuie să le întrunească posesia bunului mobil, spre a fi aplicabile prevederile art. 937 alin. (1) NCC.** Am arătat mai sus că prevederile menționate pot fi invocate de către terțul dobânditor, care trebuie să aibă posesia lucrului mobil. Cum trebuie să fie această posesie?

a) *Posesia trebuie să fie reală*, în sensul că terțul dobânditor trebuie să întrunească cumulativ şi concomitent, în persoana sa, ambele elemente ale posesiei, *animus* şi *corpus*. Nu se va aplica art. 937 alin. (1) dacă terțul dobânditor are *animus sibi habendi*, însă nu a căpătat încă şi detențiunea materială a bunului, deci stăpâneşte lucrul *corpore alieno*. În acest sens, textul arată că terțul dobândeşte proprietatea bunului mobil la momentul *luării acestuia în posesie efectivă*.

b) *Posesia trebuie să fie utilă.* Aceasta înseamnă că, pentru a atrage beneficiul prevederilor art. 937 alin. (1), se cere ca posesia să fie neviciată, conformă cerințelor prescrise de art. 922 alin. (1) NCC, potrivit cu care, în afara situațiilor prevăzute de lege, nu produce efecte juridice decât posesia utilă.

---

[1] A se vedea Legea nr. 182/2000 privind protejarea patrimoniului cultural național mobil, republicată.

Observăm însă că problema continuității posesiei nu se poate pune în cadrul aplicării art. 937 alin. (1) NCC, deoarece textul nu cere o anumită durată a posesiei în discuție. În plus, de cele mai multe ori – în toate cazurile –, o posesie viciată de violență este în același timp și o posesie de rea-credință, motiv pentru care prevederile legale citate ar fi oricum inaplicabile[1].

Regularitatea posesiei este prezumată până la proba contrară, care trebuie să fie făcută de către cel care afirmă neregularitatea ei.

c) Articolul 937 alin. (1) NCC impune ca *posesia să fie de bună-credință*. Am arătat mai sus că terțul dobânditor trebuie să fie de bună-credință, adică să ignore viciul de care este afectat titlul celui de la care el a dobândit. Buna-credință a terțului dobânditor este, în realitate, nu numai o condiție cerută în persoana acestuia, dar și o calitate a posesiei pe care el o invocă.

Potrivit art. 938 alin. (1) NCC, este de bună-credință posesorul care nu cunoștea și nici nu trebuia, după împrejurări, să cunoască lipsa calității de proprietar a înstrăinătorului de la care a dobândit bunul. La ce moment trebuie să existe buna-credință a terțului dobânditor al bunului mobil asupra căruia el va dobândi dreptul de proprietate? Articolul 938 alin. (2) NCC precizează că buna-credință *trebuie să existe la data intrării în posesia efectivă a bunului.* Dacă după această dată terțul realizează, pe orice cale, că, în realitate, a dobândit bunul de la un neproprietar, el nu va putea fi decăzut din dreptul pe care l-a dobândit „prin faptul posesiei", la momentul intrării în posesia bunului: *mala fides superveniens non nocet* [reaua-credință „intervenită" ulterior nu impietează (asupra dobândirii proprietății bunului)]. Pe temeiul art. 14 alin. (2) NCC, *buna-credință se prezumă* până la proba contrară, care poate fi făcută cu orice mijloc de probă.

O problemă nesoluționată de art. 937 alin. (1) NCC este aceea de a se ști dacă, separat de buna-credință, dobânditorul *trebuie să se întemeieze pe un just titlu real*, nu putativ, adică existent numai în imaginația sa. Vorbim despre just titlu, și nu despre titlu, deoarece terțul a dobândit bunul de la un neproprietar pe baza unui just titlu; dacă ar fi dobândit bunul de la adevăratul proprietar, nu mai era nevoie „să fie făcut proprietar" de art. 937 alin. (1) NCC, ci dobândea dreptul de proprietate pe temeiul titlului valabil de dobândire a bunului mobil. Distincția între justul titlu real și cel putativ are importanța ei, deoarece, prezumându-se buna-credință, se poate prezuma și existența titlului putativ; dacă se cere un just titlu real, atunci nu mai este suficient ca posesorul să afirme că a crezut că a dobândit pe baza unui titlu (just titlu), ci *va trebui să îi dovedească existența.*

Înclinăm spre această din urmă soluție[2], deoarece termenii art. 937 alin. (1) NCC sunt mult mai riguroși decât enunțul din art. 1909 alin. (1) fostul C. civ. Într-adevăr, poate invoca dobândirea dreptului de proprietate prin posesia de bună-credință a unui bun mobil persoana care, cu bună-credință, *a încheiat cu un neproprietar un act translativ de proprietate*, nu și-a imaginat că îl încheie; aceasta, pe de o parte. Pe de altă parte, spre deosebire de reglementarea anterioară, art. 937 alin. (1) NCC precizează că acest act trebuie să fi fost încheiat *cu titlu oneros*; numai terțul

[1] Cu privire la unele cazuri în care violența nu anihilează buna-credință a posesorului, a se vedea TR. IONAȘCU, *Ideea de aparență și rolul său în dreptul civil român modern*, 1943, p. 389 și urm.

[2] În același sens, a se vedea V. STOICA, *op. cit.* (2009), p. 288.

dobânditor cu titlu oneros al unui bun mobil va dobândi dreptul de proprietate asupra acestuia prin posesia de bună-credință, *nu şi cel care a dobândit bunul printr-un act cu titlu gratuit*; acesta din urmă voieşte a păstra un avantaj (*certat de lucro captando*), pe când dobânditorul cu titlu oneros voieşte să nu sufere o pagubă (*certat de damno vitando*).

## §3. Situaţia dobândirii bunului mobil pierdut ori furat

**517. Sediul materiei.** Potrivit art. 937 alin. (2) NCC, „cu toate acestea, bunul pierdut sau furat poate fi revendicat de la posesorul de bună-credință, dacă acțiunea este intentată, sub sancțiunea decăderii, în termen de 3 ani de la data la care proprietarul a pierdut stăpânirea materială a bunului". Ipoteza de la care am văzut că a plecat legiuitorul în privința dobândirii proprietății bunului mobil prin posesia de bună-credință în condițiile art. 937 alin. (1) NCC este aceea în care *adevăratul proprietar s-a desesizat de bunăvoie de bun*, încredințându-l detentorului precar, care l-a înstrăinat printr-un act translativ de proprietate cu titlu oneros terțului dobânditor de bună-credință. Dimpotrivă, *premisa* de la care se pleacă în dispoziția cuprinsă în art. 937 alin. (2) NCC este aceea că, de această dată, *adevăratul proprietar nu s-a mai desesizat de bunăvoie de bun*: bunul i-a fost sustras, furat, însuşit fără voia sa ori l-a pierdut el însuşi, *dar a ajuns în stăpânirea unui terț dobânditor de bună-credință*. Acesta va putea să dobândească dreptul de proprietate asupra bunului mobil în posesia căruia a intrat, dar *numai după trecerea a 3 ani* de la data la care adevăratul proprietar a pierdut stăpânirea materială a bunului, urmare a furtului ori pierderii sale, deoarece în această perioadă acțiunea în revendicare pe care ar intenta-o adevăratul proprietar împotriva sa *ar urma să fie admisă*, chiar dacă terțul dobânditor rămâne, în tot acest răstimp, prin ipoteză, un posesor de bună-credință. Ca atare, toate condițiile privitoare la bunurile ce pot fi dobândite prin posesia de bună-credință şi cele pe care trebuie să le îndeplinească însăşi posesia terțului dobânditor rămân cele discutate privitor la ipoteza prevăzută de art. 937 alin. (1) NCC.

Singura deosebire între cele două situații are în vedere persoana care „se interpune" între adevăratul proprietar şi posesorul de la care acesta dobândeşte bunul; în prima situație [art. 937 alin. (1)], este vorba despre un detentor precar, în cea de-a doua [art. 937 alin. (2)], această persoană este un hoț ori un găsitor.

**518. Domeniul de aplicare a art. 937 alin. (2) NCC.** Mai întâi, este de observat că, aşa cum am mai spus, textul are drept premisă împrejurarea că bunul se află în posesia unui terț dobânditor de bună-credință, care a dobândit acest bun de la hoț sau găsitor. Nu se are în vedere ipoteza în care bunul se află chiar la găsitor sau chiar la hoț ori la un terț dobânditor de rea-credință.

*Ce se înțelege prin furt şi pierdere în termenii art. 937 alin. (2) NCC*? În realitate, atât pierderea, cât şi furtul se subsumează ideii *că bunul a ieşit din patrimoniul proprietarului fără voia sa*[1]. În acest înțeles cuprindem nu numai furtul propriu-zis, dar şi tâlhăria şi pirateria. Cuprindem, de asemenea, pierderea, în înțelesul obişnuit

[1] Cu privire la această interpretare, a se vedea şi TR. IONAŞCU, S. BRĂDEANU, *op. cit.*, p. 277, nota 1 de subsol.

al cuvântului, datorată chiar unei neglijențe, dar şi orice ieşire din patrimoniul proprietarului a unui bun, produsă sau determinată de un eveniment de forță majoră sau de un caz fortuit.

*Nu se încadrează în ipoteza avută în vedere de art. 937 alin. (2) NCC unele infracțiuni, cum sunt abuzul de încredere, înşelăciunea, gestiunea frauduloasă, deoarece în aceste cazuri proprietarul însuşi, de bunăvoie, s-a desesizat de lucrul său şi el, personal, iar nu terțul dobânditor de bună-credință, va trebui să suporte riscul lipsei sale de diligență* de care a dat dovadă atunci când a ales persoana căreia i-a încredințat lucrul[1].

Cel care revendică bunul mobil în temeiul art. 937 alin. (2) trebuie să dovedească trei elemente: că el a fost posesor al lucrului, că acel lucru i-a ieşit din patrimoniu fără voia sa şi că bunul revendicat este identic cu cel pierdut sau furat.

Dacă acțiunea va fi intentată în decursul celor 3 ani de la data la care adevăratul proprietar a pierdut stăpânirea materială a bunului, acesta va redobândi stăpânirea bunului revendicat. Punând capăt unei controverse[2] privitoare la natura juridică a acestui termen în sistemul fostului Cod civil, în prezent abrogat, art. 937 alin. (2) NCC precizează că adevăratul proprietar poate intenta acțiunea în revendicare împotriva terțului dobânditor de bună-credință a bunului mobil în termen de 3 ani, *sub sancțiunea decăderii*. Aşadar, acest termen este un termen prefix. Pe de o parte, nu se cere ca terțul dobânditor să fi stăpânit bunul în tot acest timp, după cum, dacă în cuprinsul lui nu a fost intentată acțiunea în revendicare, se stinge însuşi dreptul de proprietate al celui care revendică.

**519. Situația specială a revendicării bunurilor pierdute sau furate prevăzută de art. 937 alin. (3) NCC.** Este posibil ca terțul dobânditor de bună-credință să dobândească un bun mobil corporal pierdut ori furat dintr-un loc în care se fac în mod obişnuit operațiuni comerciale cu bunuri de acelaşi fel sau chiar să îl adjudece în cadrul unei licitații publice. Potrivit art. 937 alin. (3) NCC, dacă bunul pierdut sau furat *a fost cumpărat dintr-un loc ori de la o persoană care vinde în mod obişnuit bunuri de acelaşi fel ori dacă a fost adjudecat la o licitație publică*, iar acțiunea în revendicare a fost introdusă în cadrul termenului de 3 ani, posesorul de bună-credință poate reține bunul până la indemnizarea sa integrală pentru prețul pe care l-a plătit vânzătorului. Într-o asemenea situație, buna-credință a posesorului se întemeiază pe o aparență mult mai puternică de proprietate în persoana înstrăinătorului de la care dobândeşte bunul; se poate spune că *există o eroare comună* privitoare la calitatea de proprietar a acestuia.

Această eroare comună a determinat legiuitorul să îl oblige pe adevăratul proprietar care revendică bunul în decursul a 3 ani din momentul la care a pierdut stăpânirea lui materială să plătească terțului dobânditor prețul pe care acesta l-a plătit înstrăinătorului; mai mult, terțul dobânditor va beneficia şi de *un drept de retenție* instituit de lege, drept ce îi va permite să rețină bunul până la indemnizarea sa integrală de către adevăratul proprietar pentru prețul plătit înstrăinătorului. Aceasta înseamnă că o indemnizare parțială, adică plata unei părți din prețul plătit, nu va conduce la stingerea dreptului de retenție; el subzistă *până la plata lui inte-*

[1] În sens contrar, a se vedea V. STOICA, *op. cit.* (2009), p. 391.

[2] Cu privire la această controversă, a se vedea C. BÎRSAN, *op. cit.* (2008), p. 221.

*grală către posesorul de bună-credință*, care nu va mai putea dobândi dreptul de proprietate asupra bunului în dispută.

**520. Revendicarea bunului mobil de la posesorul de rea-credință, de la hoț sau găsitor. Inaplicabilitatea art. 937 NCC.** Articolul 937 NCC se aplică numai în cazurile şi în condițiile pe care le-am expus mai înainte.

Niciun considerent nu justifică aplicarea sa atunci când acțiunea în revendicare este intentată de adevăratul proprietar împotriva terțului dobânditor de rea-credință al bunului, deci a celui care cunoştea că nu dobândeşte de la adevăratul proprietar. *Posesia de rea-credință a terțului dobânditor, a hoțului sau a găsitorului nu are valoarea unui titlu de proprietate.* În consecință, o acțiune în revendicare împotriva acestora *este perfect admisibilă*.

O asemenea acțiune în revendicare este *imprescriptibilă*, cu excepția unor eventuale situații speciale prevăzute de lege [art. 563 alin. (2) NCC]. Nu mai puțin, oricare dintre aceste persoane va putea opune proprietarului revendicant dobândirea dreptului de proprietate asupra bunului mobil prin uzucapiunea de 10 ani, în condițiile art. 939 NCC, cu excepția detentorului precar.

## §4. Probleme comune privitoare la aplicarea art. 937 NCC

**521. Justificarea regulii înscrise în art. 937 NCC.** După cum a rezultat, ca şi art. 1909 fostul C. civ., art. 937 NCC înscrie o regulă care, la prima vedere, poate ridica obiecții. Într-adevăr, adevăratul proprietar se vede lipsit de acțiunea în revendicare împotriva terțului dobânditor de bună-credință, deşi acesta a dobândit bunul de la neproprietar. Este evidentă abaterea de la principiul conform căruia *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*.

Cum se justifică această abatere? „Justificările" sunt aceleaşi ca şi cele reținute în sistemul fostului Cod civil în materie.

Mai întâi, pe criterii de echitate, terțul dobânditor a dobândit bunul fiind de bună-credință. El s-a întemeiat pe aparența de proprietate pe care însuşi proprietarul a creat-o atunci când, de bunăvoie, a încredințat bunul său unei anumite persoane. Riscul relei alegeri, al lipsei de diligență din partea proprietarului trebuie să îl suporte acesta, şi nu terța persoană care, cu bună-credință, a dobândit bunul de la cel care avea aparența că este proprietar.

O altă justificare o găsim în modul în care, de obicei, circulă bunurile mobile. Numai în rare cazuri pentru circulația lor se încheie înscrisuri; de obicei simpla predare în posesie marchează transferul proprietății. Proba cea mai obişnuită a proprietății mobilelor o constituie posesia lucrului. În covârşitoarea majoritate a cazurilor, posesorul este şi proprietar. Această valoare pe care o are posesia bunurilor mobile a determinat includerea textului art. 937 NCC, care ridică posesia de bună-credință a unor astfel de bunuri la rangul de prezumție irefragabilă de proprietate.

Recunoaşterea dobândirii proprietății bunurilor mobile prin posesia de bună-credință este şi în interesul siguranței circuitului civil, deoarece posesorul de bună-credință se vede pus la adăpostul unor acțiuni în revendicare ce ar fi de natură să aducă incertitudini cu privire la dreptul de proprietate asupra lucrurilor mobile, a

căror circulație rapidă face necesară şi o dovadă lesnicioasă a proprietății, dovadă pe care legea o consideră a fi faptul posesiei.

**522. Efectul extinctiv şi efectul achizitiv de proprietate produse pe temeiul dispozițiilor art. 937 NCC.** Aşadar, art. 937 alin. (1) şi (2) are ca efect dobândirea dreptului de proprietate asupra unui bun mobil de către posesorul acestuia de bună-credință, care îndeplineşte toate condițiile prevăzute ori care reies din aceste texte legale. În acest sens, putem vorbi despre *efectul achizitiv* de proprietate în persoana posesorului bunului, pe temeiul celor două dispoziții analizate mai sus. În acelaşi timp, prin faptul dobândirii dreptului de proprietate de către posesor se produce stingerea aceluiaşi drept, privitor la acelaşi bun, în persoana adevăratului proprietar al său. Aceasta înseamnă că, pe temeiul aceloraşi dispoziții, concomitent cu producerea efectului achizitiv de proprietate pentru posesor, se produce *efectul extinctiv* de proprietate pentru adevăratul proprietar al bunului.

În patrimoniul posesorului *va intra* dreptul de proprietate cu privire la bunul asupra căruia el exercită o posesie efectivă, în condițiile legii; în mod corespunzător, din patrimoniul adevăratului proprietar *va ieşi* dreptul de proprietate asupra aceluiaşi bun.

O problemă ce poate fi discutată este aceea de a se şti dacă, la fel ca în cazul uzucapiunii, fie ea imobiliară sau mobiliară, posesorul de bună-credință al bunului mobil corporal dobândit în condițiile art. 937 alin. (1) şi (2) NCC are un drept de opțiune între a invoca ori a nu invoca dobândirea dreptului de proprietate asupra acelui bun. Din acest punct de vedere, este adevărat că, în sistemul fostului Cod civil, dincolo de exprimarea sa contradictorie, art. 1909, echivalentul dispozițiilor cuprinse în art. 937 NCC, era aşezat în materia prescripției şi că art. 1841-1843 fostul C. civ. reglementau dreptul de opțiune privitor la prescripție; iar art. 1841 fostul C. civ., ca şi art. 2512 NCC, interzicea judecătorilor să invoce prescripția din oficiu. De aceea, în literatura de specialitate s-a apreciat că „cel care posedă cu bună-credință un bun mobil poate invoca în favoarea sa beneficiul dreptului de proprietate, dar nu poate fi obligat, împotriva voinței sale, să dobândească un drept"[1].

În ceea ce ne priveşte, avem rezerve spre a reține această soluție în sistemul noului Cod civil în materie, dincolo de faptul că art. 2512 dispune că prescripția poate fi opusă numai de cel în folosul căruia curge şi că organul de jurisdicție competent nu o poate aplica din oficiu. Într-adevăr, mai întâi este de observat că art. 937 NCC nu are nicio legătură cu prescripția, nici extinctivă şi nici achizitivă; el este aşezat în noua lege fundamentală civilă la locul său „firesc", anume printre efectele posesiei, chiar dacă urmează reglementării prescripției achizitive (uzucapiunii).

În al doilea rând – şi acesta ni se pare a fi argumentul decisiv în sprijinul punctului de vedere pe care îl susținem –, formularea cuprinsă de art. 937 alin. (1) NCC este în sensul că terțul dobânditor care încheie, cu bună-credință, un act translativ de proprietate cu titlu oneros cu un neproprietar *devine* proprietarul acelui bun din momentul luării acestuia în posesia efectivă. Aşadar, prin efectul legii, posesorul de bună-credință *devine* proprietarul bunului chiar din momentul intrării sale în posesie, în condițiile arătate. Mai mult, în cazul uzucapiunii imobiliare, simplul fapt al

[1] A se vedea V. Stoica, *op. cit.* (2009), p. 381.

împlinirii termenului acesteia, chiar în condițiile legii, nu este suficient spre a conduce la dobândirea dreptului de proprietate asupra bunului imobil; pentru a dobândi acest drept, uzucapantul trebuie *să ceară* înscrierea lui în cartea funciară, în cazul uzucapiunii extratabulare [art. 930 alin. (2) NCC], după cum el era deja înscris în cartea funciară, în cazul uzucapiunii tabulare (art. 931 NCC).

Şi atunci, se pune întrebarea firească: terțul dobânditor de bună-credință al bunului mobil nu poate să renunțe la a invoca dobândirea dreptului de proprietate asupra acelui bun? Răspunsul nostru la această întrebare este în sensul că, în mod evident, o poate face, dar, prin aceasta, *el va renunța la un drept deja existent în patrimoniul său*, prin efectul legii.

**523. Aplicarea dispozițiilor art. 937 NCC în privința unor dezmembrăminte ale dreptului de proprietate.** Potrivit art. 937 alin. (5) NCC, dispozițiile sale privitoare la dobândirea dreptului de proprietate asupra unui bun mobil prin posesia de bună-credință se vor aplica, în mod corespunzător, şi *în legătură cu dobândirea dreptului de uzufruct şi a dreptului de uz asupra unui bun mobil.* Precizarea făcută de text este în concordanță cu obiectul celorlalte dezmembrăminte ale dreptului de proprietate, anume dreptul de superficie, dreptul de abitație şi dreptul de servitute, care privesc *numai bunuri imobile*. Ipoteza avută în vedere de text este aceea, mult mai rar întâlnită în practică, în care posesorul bunului mobil încheie cu detentorul precar un act juridic cu titlu oneros ce ar avea ca obiect nu dobândirea dreptului de proprietate asupra acelui bun, ci dobândirea dreptului de uzufruct ori a dreptului de uz; din momentul intrării sale efective în posesia bunului, terțul dobânditor de bună-credință va avea calitatea de uzufructuar ori de titular al dreptului de uz asupra acelui bun.

## *Secțiunea a 5-a. Dobândirea proprietății fructelor de către posesorul de bună-credință*

### §1. Considerații generale

**524. Precizări preliminare.** Aşa după cum am arătat atunci când am examinat conținutul juridic al dreptului de proprietate[1], printre prerogativele conferite titularului acestui drept se găseşte şi acela al dobândirii fructelor produse de bunul său. În acest sens, art. 550 alin. (1) NCC arată că *fructele* şi productele se cuvin proprietarului bunului, *dacă prin lege nu se dispune altfel.*

Ce se va întâmpla însă în ipoteza în care bunul a ieşit din stăpânirea proprietarului şi este în posesia altei persoane? Are posesorul posibilitatea să dobândească fructele bunului posedat? Dacă da, în ce condiții?

De regulă, câtă vreme durează starea de fapt a posesiei, din moment ce el exercită stăpânirea bunului cu intenția de a se comporta ca adevăratul proprietar al acestuia, *în fapt* sigur că va culege fructele bunului posedat.

---

[1] A se vedea *supra*, nr. 42-46.

Problema soartei fructelor se pune în ipoteza în care adevăratul proprietar izbândeşte în acţiunea în revendicare şi posesorul trebuie să restituie fructele bunului posedat.

**525. Principiu.** Potrivit art. 948 alin. (1) NCC, „posesorul de bună-credinţă dobândeşte dreptul de proprietate asupra fructelor bunului posedat". O dispoziţie asemănătoare era cea înscrisă în art. 485 fostul C. civ., care prevedea că „posesorul nu câştigă proprietatea fructelor decât când posedă cu bună-credinţă". În general, în literatura juridică de specialitate consacrată posesiei în sistemul fostului Cod civil, dobândirea fructelor de către posesorul de bună-credinţă era examinată la efectele posesiei. De altfel, din punct de vedere strict juridic, această concepţie este preluată şi de noul Cod civil care, aşa cum am arătat, în art. 928 prevede că, în condiţiile legii, posesorul poate dobândi proprietatea asupra lucrului posedat *sau, după caz, asupra fructelor produse de acesta*, iar art. 948 NCC, după ce în primul său alineat formulează principiul arătat mai sus, în alineatele subsecvente determină atât condiţiile în care se produce acest efect al posesiei, cât şi situaţia posesorului de rea-credinţă, în raport cu eventuala culegere a fructelor bunului posedat.

Aşadar, dispoziţiile art. 948 NCC constituie o excepţie de la principiul înscris în art. 550 alin. (1), potrivit cu care fructele se cuvin proprietarului bunului, adăugând însă precizarea „dacă prin lege nu se dispune altfel"; or, art. 948 NCC „dispune altfel", *în favoarea posesorului de bună-credinţă al unui bun*. Aceasta înseamnă că, chiar dacă proprietarul bunului frugifer a pierdut posesia bunului său şi, urmare a intentării unei acţiuni în revendicare, obţine restituirea lui de la cel în a cărui stăpânire s-a aflat, acesta din urmă va putea să păstreze *în proprietatea sa fructele bunului* pe care le-a cules toată perioada cât a stăpânit bunul, dacă a fost un posesor de bună-credinţă.

În acelaşi timp, art. 557 alin. (1) NCC enumeră dobândirea fructelor, *în proprietate*, de către posesorul de bună-credinţă printre modurile de dobândire a dreptului de proprietate privată. Includerea dobândirii fructelor, în condiţiile legii, printre modurile de dobândire a dreptului de proprietate privată este riguros exactă nu numai în sine, ci şi dintr-un alt punct de vedere, anume acela al *domeniului de aplicare* a art. 948 NCC. Într-adevăr, dacă potrivit art. 554 NCC privitor la proprietatea publică dispoziţiile referitoare la dreptul de proprietate privată se aplică, dacă prin lege nu se prevede altfel, şi dreptului de proprietate publică, este exclusă dobândirea prin posesia de bună-credinţă a fructelor produse de un bun proprietate publică, aceasta fiind, atât pe temeiul dispoziţiilor constituţionale, cât şi pe temeiul art. 861 NCC, inalienabilă, imprescriptibilă şi insesizabilă.

**526. Categorii de fructe; productele bunului.** Reamintim că, potrivit art. 548 NCC, fructele reprezintă acele produse care derivă din punerea în valoare, folosirea unui bun, fără însă ca prin aceasta să se ajungă la diminuarea substanţei sale. În împărţirea lor „clasică", fructele sunt de trei categorii: naturale, industriale şi civile; acestea din urmă mai poartă şi denumirea de venituri.

*Fructele naturale* sunt produsele *directe şi periodice* ale unui bun, obţinute *fără intervenţia omului*, cum ar fi acelea produse de la sine de pământ, producţia şi spo-

rul animalelor etc.; producându-se „de la sine", ele nu necesită intervenția omului [art. 548 alin. (2) NCC].

La rândul lor, *fructele industriale* reprezintă acele produse *directe şi periodice* ale unui bun, dar sunt obținute ca rezultat al „intervenției omului", cum ar fi recoltele de orice fel [art. 548 alin. (3) NCC]; intervenția omului se concretizează *în munca pe care acesta o depune pentru producerea lor.*

*Fructele civile* sunt *veniturile rezultate din folosirea bunului de către o altă persoană*, pe temeiul unui act juridic încheiat de către proprietarul lucrului cu acea persoană, şi pot fi: chiriile, dobânzile, arenzile, veniturile rentelor şi dividendele [art. 548 alin. (4) NCC]. Definitoriu pentru fructele civile este împrejurarea că ele se concretizează *în sume de bani*, adică venituri băneşti rezultate din stabilirea unor raporturi contractuale între proprietar şi cel care foloseşte bunul. Ele constituie *prestația echivalentă folosirii bunului* datorată de acesta, contravaloarea unei asemenea folosințe. Numai în acest sens venitul în bani poate fi considerat un „produs" al unui lucru şi este un fruct civil, pentru că obținerea lui presupune raportul juridic contractual amintit mai sus[1]. De aceea, fructele civile se vor dobândi conform înțelegerii părților, iar în lipsa acesteia, astfel cum dispune art. 550 alin. (3), proprietarul le va dobândi *zi cu zi.*

Legea precizează că fructele naturale şi industriale se dobândesc de către proprietar „la data separării de bunul care le-a produs" [art. 550 alin. (2) NCC]; până la această dată, ele fac „corp comun" cu bunul frugifer aparținând proprietarului.

Cât priveşte *productele*, art. 549 NCC le defineşte ca fiind produsele obținute dintr-un anumit bun, dar prin consumarea sau diminuarea substanței acestuia, cum sunt copacii dintr-o pădure, piatra dintr-o carieră şi altele asemenea.

Articolul 550 alin. (4) NCC conține o regulă ce semnifică aplicația principiilor din materia îmbogățirii fără justă cauză, în ipoteza în care, chiar fără acordul proprietarului bunului frugifer sau producător de producte, o altă persoană avansează cheltuielile pentru producerea şi perceperea fructelor ori a productelor; textul dispune că această persoană poate cere restituirea cheltuielilor de la proprietarul care ar beneficia de derivatele bunului său.

Mai mult, potrivit art. 550 alin. (5), într-o asemenea împrejurare, produsele sau contravaloarea acestora pot fi reținute de către cel care a avansat cheltuielile în discuție, până la restituirea lor; dacă proprietarul furnizează celui ce a avansat cheltuielile *o garanție îndestulătoare*, oricare ar fi aceasta, în vederea restituirii lor, el poate cere obligarea posesorului la predarea derivatelor bunului, fără să îi poată fi opus acest *drept de retenție special*, instituit prin lege în favoarea celui care a făcut asemenea cheltuieli, asupra acelor produse.

## §2. Condițiile şi justificarea dobândirii fructelor de către posesorul de bună-credință. Situația posesorului de rea-credință

**527. Distincții.** Din enunțul cuprins în art. 948 alin. (1) NCC rezultă neîndoielnic faptul că numai *un posesor* poate dobândi, în proprietate, fructele bunului posedat, *nu* şi un detentor precar; aceasta, în primul rând; în al doilea rând, pentru a dobândi proprietatea fructelor produse de bun, posesorul trebuie *să fie de bună-*

[1] A se vedea V. Stoica, *op. cit.* (2009), p. 80.

*credință*. De asemenea, se impune să precizăm că posesorul de bună-credință poate dobândi numai fructele, *nu şi productele bunului*; acestea din urmă se cuvin întotdeauna proprietarului, chiar şi în prezența unui posesor de bună-credință, deoarece *ele afectează însăşi substanța bunului din care derivă*, reprezentând expresia dreptului de dispoziție materială asupra acestuia.

**528. Condiția bunei-credințe a posesorului.** Spre deosebire de concepția fostului Cod civil, care definea, în general, buna-credință a posesorului în materia dobândirii fructelor arătând în art. 486 că posesorul era de bună-credință când posedă ca proprietar, în puterea unui titlu translativ de proprietate ale cărui vicii nu îi erau cunoscute, art. 948 NCC conține dispoziții diferențiate privitoare la posesia de bună-credință, după cum fructele *sunt produse ale unui imobil înscris în cartea funciară sau sunt derivatele unor bunuri* care fie sunt imobile neînscrise în cartea funciară, fie nu sunt supuse niciunui regim de publicitate, cum este cazul majorității bunurilor mobile.

Potrivit art. 948 alin. (3) NCC, *în cazul imobilelor înscrise în cartea funciară*, buna-credință se apreciază în raport cu condițiile cerute terților dobânditori pentru a respinge una dintre acțiunile specifice materiei publicității imobiliare bazate pe cărțile funciare, anume *acțiunea în rectificare*.

Potrivit art. 901 alin. (1) NCC, sub rezerva unor dispoziții legale contrare, oricine a dobândit cu bună-credință *vreun drept real înscris în cartea funciară*, în temeiul unui act juridic cu titlu oneros, va fi socotit titularul dreptului înscris în folosul său, chiar dacă, *la cererea adevăratului titular, dreptul autorului său este radiat din cartea funciară*. Cel de-al doilea alineat al aceluiaşi text dispune că terțul dobânditor este considerat de bună-credință numai dacă, la data înregistrării cererii de înscriere a dreptului în folosul său, sunt îndeplinite următoarele condiții:

a) nu a fost înregistrată nicio acțiune prin care să se conteste cuprinsul cărții funciare;

b) din cuprinsul acesteia nu rezultă vreo cauză care să justifice rectificarea cărții funciare în favoarea altei persoane;

c) nu a cunoscut, pe o altă cale, inexactitatea cuprinsului cărții funciare.

Odată îndeplinite aceste condiții, terțul dobânditor al imobilului înscris în cartea funciară va putea obține respingerea unei eventuale acțiuni în rectificare a unei intabulări întemeiate pe dispozițiile art. 908 NCC.

Cât priveşte celelalte situații, adică aceea a *posesorului de bună-credință a unui bun imobil neînscris în cartea funciară sau aceea a posesorului unui bun mobil*, art. 948 alin. (4) NCC dispune că acesta este de bună-credință atunci când are convingerea că este proprietarul bunului *în temeiul unui act translativ de proprietate ale cărui cauze de ineficacitate nu le cunoaşte şi nici nu ar trebui*, după împrejurări, *să le cunoască*; buna sa credință încetează în momentul în care cauzele de ineficacitate a actului de dobândire îi sunt cunoscute.

Rezultă că, prin ipoteză, titlul pe temeiul căruia posesorul deține bunul nu este valabil, pentru că, dacă ar fi valabil, însăşi calitatea deținătorului bunului s-ar schimba, anume *din posesor în titular al dreptului de proprietate asupra bunului*, caz în care ar dobândi fructele acestuia ca proprietar.

Cel mai adesea, un titlu viciat poate fi acela care provine de la altcineva decât de la adevăratul proprietar sau provine de la acesta, dar este afectat de o cauză de nevaliditate, oricare ar fi aceasta, pe care posesorul o ignoră.

Buna-credință a posesorului este un element de ordin subiectiv şi constă în convingerea sa greşită în validitatea titlului; convingerea este greşită, pentru că, prin ipoteză, titlul său este afectat de un „viciu", iar convingerea lui greşită provine din aceea că el ignoră viciile titlului său; dimpotrivă, el crede că acesta este perfect valabil. Convingerea greşită îl dispensează pe posesor de a restitui fructele adevăratului proprietar şi îi permite să le culeagă în proprietate.

În sistemul fostului Cod civil, atât doctrina, cât şi jurisprudența admiteau că, spre deosebire de uzucapiunea de 10 până la 20 de ani, art. 486 C. civ. nu pretindea ca titlul, mai exact justul titlu, invocat de posesor să alcătuiască un element separat de buna-credință, ci era numai un aspect al bunei-credințe, un element intrinsec acesteia, o justificare a ei. Aşa fiind, este permis ca titlul să fie numai *putativ*, adică este suficient ca, chiar dacă nu are o existență reală, să existe numai în imaginația, în convingerea posesorului[1]. De asemenea, se spunea că *poate fi luat în considerare* nu numai un titlu provenit de la un neproprietar, dar şi *un titlu nul absolut ori relativ* pentru vicii de fond ori de formă, afară dacă nulitatea absolută a actului nu se întemeia pe încălcarea gravă a unei norme privind ordinea publică; era suficient ca acest titlu să fi stat la baza convingerii subiective a posesorului că dobândirea a fost valabilă. Soluția era aceeaşi şi în situația în care ar fi operat *rezoluțiunea ori rezilierea contractului*[2]. Se aprecia că era *indiferent faptul dacă eroarea* în care s-a aflat posesorul, atunci când a luat în considerare titlul, *ar fi fost o eroare de fapt sau o eroare de drept.*

În orice caz, consecința acestei concepții era aceea că, din moment ce art. 1899 alin. (2) fostul C. civ. dispunea că buna-credință se prezumă, iar justul titlu era considerat a fi *un element intrinsec al bunei-credințe şi un element separat* de aceasta, prezumându-se buna-credință, se prezuma şi existența justului titlu; existența acestuia nu mai trebuia să fie dovedită de posesor. De aceea, se admitea că justul titlu putea fi chiar putativ, existent deci numai în imaginația posesorului bunului frugifer.

**529. Condiția bunei-credințe a posesorului. Continuare.** Deşi am fost printre cei care, alături de profesorul nostru Constantin Stătescu, am susținut în mai multe rânduri această soluție, ni se pare că ea nu mai este de actualitate în reglementarea din noul Cod civil privitoare la dobândirea fructelor de către posesorul de bună-credință.

---

[1] Aşa după cum s-a arătat şi în practica judecătorească, „pentru dobândirea fructelor este suficient ca posesorul să fi avut numai credința în existența titlului de proprietate, chiar dacă acest titlu nu a existat în realitate, deoarece, în această materie, justul titlu este numai un element al bunei-credințe, şi nu o condiție de sine stătătoare, ca în cazul uzucapiunii de scurtă durată" (a se vedea Trib. Suprem, col. civ., dec. nr. 1328 din 2 decembrie 1961, în Repertoriu 1952-1969, p. 174); în sens contrar, a se vedea V. STOICA, *op. cit.* (2009), p. 81.

[2] După cum s-a arătat într-o decizie a Tribunalului Suprem, „în cazul în care convenția privitoare la transmiterea proprietății unui bun este lovită de nulitate (...), pronunțarea nulității nu produce nicio consecință în ceea ce priveşte reținerea fructelor de către cumpărător (...). Situația este similară, cu privire la fructe, şi în ipoteza în care operează rezoluțiunea convenției" (Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 1323/1978, în R.R.D. nr. 3/1979, p. 54).

Problema ce are a fi discutată în cadrul acestei noi reglementări a materiei nu este nicidecum aceea a bunei-credințe; potrivit art. 14 alin. (2) NCC, *buna-credință a posesorului va fi prezumată* până la proba contrară. Rămâne să analizăm în ce măsură, în prezent, se mai poate susține că această prezumție s-ar putea „extinde" şi cu privire la existența titlului, adică a justului titlu al posesorului. Or, condițiile în care dispozițiile art. 948 NCC prevăd că posesorul are a fi considerat de bună-credință nu credem că mai justifică o asemenea soluție. Într-adevăr, mai întâi, privitor la dobândirea fructelor de către posesorul unui bun imobil înscris în cartea funciară, este greu de imaginat o situație în care posesorul *să creadă* că dispune de un titlu aflat numai în imaginația sa; în realitate, am văzut că, potrivit art. 901 NCC, în anumite condiții, el a fost înscris în cartea funciară în temeiul unui act juridic cu titlu oneros, pe care va trebui să îl dovedească. În al doilea rând, chiar şi în ipotezele prevăzute de art. 948 alin. (4), care au în vedere imobile neînscrise în cartea funciară ori posesia unor bunuri mobile, posesorul va trebui să dovedească *realitatea titlului său*, act translativ de proprietate ale cărui cauze de ineficacitate nu numai că nu le cunoştea, dar nici nu ar fi trebuit, după împrejurări, să le cunoască.

De aceea, fie că este vorba despre aprecierea bunei-credințe a posesorului în raport cu dispozițiile art. 948 alin. (3) NCC, fie că aceasta se va face prin raportare la cele ale art. 948 alin. (4), posesorul va trebui să facă dovada justului titlu în sensul de *negotium iuris*. Numai după ce a făcut dovada justului său titlu, posesorul va putea beneficia de prezumția de bună-credință instituită de art. 14 alin. (2) NCC[1].

*În ce moment trebuie să existe buna-credință*? Articolul 487 fostul C. civ. stabilea că posesorul înceta să mai fie de bună-credință în momentul în care lua cunoştință de viciile care îi afectau titlul. La rândul său, art. 948 alin. (4) teza finală NCC dispune că buna-credință a posesorului încetează din momentul în care îi sunt cunoscute cauzele de ineficacitate a titlului pe baza căruia a intrat în stăpânirea bunului. Aşadar, *nu este suficient* ca, pentru a dobândi fructele, *buna-credință să existe în momentul dobândirii lucrului*; *este necesar ca ea să existe şi în momentul fiecărei perceperi a fructelor*. Posesorul nu va dobândi decât acele fructe pe care le-a perceput în momentul în care era de bună-credință. Rezultă că, de îndată ce a cunoscut viciile titlului, posesorul nu se mai bucură de beneficiul pe care legea i-l recunoştea în privința dobândirii fructelor, pentru că nu le mai ignoră şi, în consecință, nu mai este de bună-credință.

Încetarea bunei-credințe este o chestiune de fapt, lăsată la aprecierea instanței de judecată; ea poate fi dovedită prin orice mijloc de probă.

Se admite că *intentarea acțiunii în justiție împotriva posesorului*, cum ar fi acțiunea în revendicare, *face să înceteze buna sa credință*; de la data acțiunii, el nu mai poate invoca dobândirea fructelor pe temeiul posesiei de bună-credință[2], deoarece la acel moment posesorul trebuie să examineze validitatea titlului său.

---

[1] În acelaşi sens, V. STOICA, *op. cit.* (2009), p. 81.

[2] Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 1422 din 28 octombrie 1970, în Repertoriu 1969-1975, p. 105; Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 1217 din 2 iulie 1975, nepublicată, citată de R. PETRESCU, *Examen al practicii judiciare a Tribunalului Suprem în materie civilă*, în R.R.D. nr. 9/1977, p. 38 şi urm., unde sunt analizate şi alte probleme cu privire la dobândirea fructelor în proprietate de către posesorul de bună-credință (în sistemul fostului Cod civil).

De asemenea, pe terenul aplicării dispozițiilor art. 1 din Protocolul nr. 1 privitor la protecția dreptului de proprietate, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a apreciat că „formu-

**530. Modul de dobândire a fructelor de către posesorul de bună-credință.** Mai întâi precizăm din nou: *dobândirea în temeiul posesiei de bună-credință privește numai fructele, nu și productele.* Acestea din urmă se cuvin întotdeauna proprietarului, chiar dacă posesorul lucrului a fost de bună-credință, pentru că ele afectează substanța bunului din care derivă.

Am arătat mai sus că, referitor la fructe, de regulă se distinge după cum acestea sunt naturale, industriale sau civile, cu precizarea cuprinsă în art. 550 alin. (2) NCC, potrivit cu care dreptul de proprietate asupra fructelor naturale şi industriale se dobândeşte la data separării acestora de bunul care le-a produs. La rândul lor, fructele civile se dobândesc zi cu zi, pe măsura ajungerii lor la scadență [art. 550 alin. (3) NCC].

Însă, privitor la dobândirea fructelor de către posesorul de bună-credință al unui bun, distincția între fructele naturale, industriale şi civile *nu mai are niciun efect*; toate aceste categorii de fructe se dobândesc în proprietate de către posesorul de bună-credință *pe măsură ce au fost percepute*, cu condiția ca, astfel cum dispune *in terminis* art. 948 alin. (2) NCC, acesta să fi fost de bună-credință *la data perceperii fructelor*. Rezultă că, chiar dacă erau ajunse la scadență, în măsura în care nu au fost efectiv încasate, fructele civile nu pot fi considerate ca percepute de către posesorul de bună-credință. Totuşi, teza a II-a a art. 948 alin. (2) prevede că fructele civile percepute anticipat revin posesorului în măsura în care buna sa credință *se menține la data scadenței acestora.*

Cât priveşte fructele naturale şi industriale, pentru a putea fi dobândite în proprietate de către posesorul de bună-credință, *perceperea lor trebuie să aibă loc la timpul cuvenit*, după natura lor; o percepere anticipată anormală nu îl va scuti pe posesor de obligația de restituire a fructelor astfel percepute.

**531. Justificarea dobândirii fructelor de către posesorul de bună-credință.** În sistemul fostului Cod civil s-a încercat uneori să se fundamenteze dobândirea fructelor de către posesorul de bună-credință pe dispozițiile art. 1909, în conformitate cu care posesia de bună-credință a unui bun mobil – fructele sunt bunuri mobile – valora titlu de proprietate. Explicația era greşită. Dacă ea ar fi fost reală, ar fi trebuit ca posesorul să dobândească nu numai fructele, dar şi productele, care, prin percepere, devin bunuri mobile. Posesorul, chiar de bună-credință fiind, nu dobândea şi nu dobândeşte productele.

Era greşită, în al doilea rând, deoarece aplicarea art. 1909 fostul C. civ. presupunea neapărat că posesorul a dobândit bunul de la altcineva decât adevăratul proprietar. Or, posesorul de bună-credință dobândeşte proprietatea fructelor chiar şi atunci când a dobândit lucrul pe baza unui titlu viciat ce provine de la adevăratul proprietar, de exemplu, atunci când proprietarul înstrăinător este lipsit de capacitate, cu consecința că actul translativ este anulabil, adică lovit de nulitate relativă.

---

larea art. 485, art. 486 şi art. 487 C. civ. este foarte clară şi nu lasă nicio îndoială asupra obligației posesorului unui imobil de a restitui veritabilului proprietar – care a câştigat în acțiunea sa în revendicare (n.n., C.B.) – fructele civile produse de bunul imobil revendicat. Singura cauză de exonerare este dată de situația posesorului de bună-credință, care a stăpânit bunul pe temeiul unui titlu translativ de proprietate, ale cărui vicii nu le-a cunoscut"; a se vedea Hotărârea din 24 mai 2006, cauza *Weissman şi alții c. României*, nepublicată, www.echr.coe.int, § 60.

În realitate, credem că dobândirea de către posesorul de bună-credință a fructelor *este întemeiată pe ideea de echitate*. Într-adevăr, posesorul a fost de bună-credință şi a cules fructele considerându-se proprietar. A-l sili să le înapoieze ar însemna să i se impună o sarcină prea oneroasă, cu atât mai mult cu cât, de obicei, fructele au fost consumate. Riguros este să admitem că, prin recunoaşterea dobândirii fructelor unui bun de către posesorul de bună-credință, proprietarul va suferi o anumită pagubă. Însă între un proprietar neglijent cu lucrul său, care din orice cauză a ajuns să fie stăpânit de altcineva, şi un posesor de bună-credință, care deci ignoră viciile titlului său, în condițiile art. 948 alin. (3) şi (4) NCC, este preferabil să se dea o primă de încurajare bunei-credințe, mai ales că buna sa credință a fost întărită de însăşi pasivitatea adevăratului proprietar.

Acesta este temeiul regulii conform căreia posesorul de bună-credință, deşi poate fi obligat să restituie lucrul, nu poate fi obligat să restituie şi fructele bunului posedat, dacă îndeplineşte toate condițiile cerute de lege pentru producerea acestui efect al posesiei.

**532. Situația posesorului de rea-credință.** Posesorul de rea-credință, adică acel posesor care cunoştea viciile titlului prin care a dobândit bunul pe care îl posedă, ştia că acesta nu este valid, va fi obligat să restituie proprietarului toate fructele, oricare ar fi ele: naturale, industriale sau civile. Mai mult, el va fi obligat să restituie nu numai fructele percepute, dar şi pe cele pe care, din neglijența sa, nu le-a perceput. Într-adevăr, potrivit art. 948 alin. (5) NCC, posesorul de rea-credință trebuie să restituie fructele percepute, precum şi contravaloarea acelora pe care a omis să le perceapă: *malitiis non est indulgendum*. Contravaloarea fructelor nepercepute din neglijența posesorului de rea-credință va fi stabilită prin actualizarea celei avute de acele fructe la momentul la care ele ar fi trebuit să fie percepute. Chiar în lipsa unei trimiteri a art. 948 alin. (5) NCC la dispozițiile art. 550 alin. (4), credem că, prin luarea în considerare a principiului îmbogățirii fără justă cauză, dispozițiile acestui din urmă text au a fi aplicate, în sensul că cheltuielile făcute de posesorul de rea-credință cu producerea şi perceperea fructelor trebuie să îi fie restituite de către proprietarul bunului care va primi şi fructele acestuia. De asemenea, se poate admite că, pe temeiul art. 550 alin. (5) NCC, până la restituirea acestor cheltuieli, posesorul de rea-credință are un *drept de retenție special* instituit de dispozițiile acestui text, cu posibilitatea pentru proprietar de a cere obligarea posesorului de rea-credință la predarea fructelor ori a contravalorii acestora, după furnizarea unei garanții îndestulătoare, oricare ar fi aceasta, posesorului restituent al fructelor. Ni se pare judicioasă soluția propusă în doctrină potrivit cu care, dacă a avut lor restituirea fructelor de către posesorul de rea-credință anterior restituirii cheltuielilor făcute de posesor cu producerea şi perceperea fructelor, se va stinge dreptul de retenție al posesorului prin pierderea stăpânirii bunului, în fapt a fructelor restituite, fără însă ca astfel să îi fie afectată creanța pe care el o are împotriva proprietarului privitoare la cheltuielile în discuție[1].

---

[1] Pentru amănunte, a se vedea S.I. Vidu, *Stingerea dreptului de retenție*, în Dreptul nr. 5/2007, p. 73-85.

## *Secţiunea a 6-a. Ocupaţiunea, tradiţiunea şi hotărârea judecătorească*

### §1. Ocupaţiunea

**533. Definiţie.** Potrivit art. 941 alin. (1) NCC, posesorul unui lucru mobil care nu aparţine nimănui devine proprietarul acestuia, *prin ocupaţiune*, de la data intrării în posesie, însă numai dacă aceasta se face în condiţiile legii. Aşadar, ca mod de dobândire a dreptului de proprietate, ocupaţiunea reprezintă *luarea în posesie de către o persoană a unui lucru care nu aparţine nimănui, cu intenţia de a deveni proprietarul acestuia*[1].

In lucrările noastre anterioare consacrate materiei drepturilor reale redactate în sistemul fostului Cod civil, am afirmat că ocupaţiunea, ca mod de dobândire a dreptului de proprietate, avea o aplicaţie redusă. Se pare însă că, în prezent, asistăm la o anumită „revigorare" a acesteia în domeniul discutat, datorată, pe de o parte, creşterii nivelului de trai al mai multor categorii de persoane, în special cele din „clasa de mijloc", iar, pe de alta, dezvoltării fără precedent a industriei bunurilor de folosinţă individuală şi familială, cu consecinţa apariţiei pe piaţă a noi şi noi asemenea bunuri şi cu tendinţa firească a schimbării celor „depăşite", dar încă în stare de a fi folosite. În acelaşi timp, în toate statele moderne există un număr însemnat de persoane lipsite de posibilităţi materiale care se află la limita nivelului minim de subzistenţă, astfel că acestea vor fi interesate să dobândească bunurile „abandonate" de cei care doresc şi pot să le schimbe pe cele pe care le deţin. Aşa se explică de ce, în multe ţări occidentale şi nu numai, sunt organizate locuri speciale în care sunt depuse bunuri de către proprietarii lor, spre a fi preluate de cei ce au nevoie de ele. Dar nu aspectele sociologice ale modului de dobândire a dreptului de proprietate care este ocupaţiunea ne interesează aici, deşi nu sunt de neglijat, ci *problemele juridice* puse de el. Or, din acest punct de vedere, în doctrina recentă consacrată materiei[2] s-a observat în mod judicios că elementele definitorii ale noţiunii de ocupaţiune sunt următoarele:

a) ocupaţiunea presupune, prin ea însăşi, luarea în posesie a unui lucru;

b) ocupaţiunea priveşte o asemenea luare în posesie a unui lucru ce nu aparţine nimănui.

Primul element pus în discuţie subliniază ideea că ocupaţiunea are ca punct de plecare *intrarea în posesia unui lucru, ca posesie utilă, fără a fi necesar însă ca aceasta să aibă o anumită durată*. Ocupaţiunea presupune intrarea în stăpânirea materială a lucrului, *ca stare de fapt*, stare pe care legea o ridică la nivelul dobândirii dreptului de proprietate asupra acelui lucru prin simpla lui luare în stăpânire.

Pe acest plan, ocupaţiunea este legată de posesie, *dar nu este un efect al posesiei*; efectul este generat de faptul juridic în înţeles restrâns al acestei însuşiri materiale a lucrului; pentru anumite categorii de lucruri fără stăpân, modul de

[1] A se vedea V. Stoica, *op. cit.* (2009), p. 306-307.
[2] *Idem*, p. 307.

intrare în stăpânirea lor presupune îndeplinirea unor condiţii prevăzute de legi speciale, cum este cazul vânatului şi pescuitului[1].

Cel de-al doilea element definitoriu al ocupaţiunii subliniază împrejurarea că, la momentul luării bunului în stăpânire de către ocupant, *acesta nu aparţine nimănui*; de aceea, s-a spus că în cazul ocupaţiunii se produce aproprierea unui lucru în ordinea materială, iar urmare a acestei aproprieri lucrul intră în calitate de *bun* în ordinea juridică; cel ce şi-l aproprie în acest fel va deveni titularul dreptului de proprietate asupra acelui bun, drept opozabil tuturor, proprietarul urmând a exercita prerogativele cunoscute asupra acelui bun.

De aceea, se afirmă în doctrină că ocupaţiunea apare ca *un mod originar de dobândire a proprietăţii, ea neavând semnificaţia unei transmisiuni a acestui drept de la un titular la un alt titular.* Prin ocupaţiune se stinge „vechiul" drept de proprietate şi se naşte unul „nou" în persoana altui titular, chiar dacă, în cazul bunurilor abandonate, cele două momente vor fi diferite, nu simultane.

Articolul 941 alin. (1) NCC dispune că ocupaţiunea priveşte „un lucru mobil care nu aparţine nimănui". Este adevărat că lucruri ce nu aparţin nimănui sunt, în primul rând, lucrurile comune (*res communes, res communis omnium*), cum sunt aerul, apa mării, apele din râurile proprietate publică, apa fluviilor etc.; numai că aceste lucruri nu sunt susceptibile de apropriere. Alături de acestea, există lucruri fără stăpân (*res nullius*), care nu aparţin nimănui, dar *sunt susceptibile de apropriere.* La rândul lor, lucrurile fără stăpân sunt acelea care nu au avut niciodată un stăpân (proprietar), cum ar fi vânatul şi peştii din fondurile de vânătoare, şi lucruri care au avut un stăpân (proprietar), *dar au fost abandonate*[2]. Acestea din urmă au avut un anumit proprietar, dar fiind abandonate, înseamnă că *au devenit susceptibile de o nouă apropriere, diferită de cea dinainte.* Acestea sunt raţiunile pentru care art. 941 alin. (2) NCC dispune că sunt lucruri fără stăpân *bunurile mobile abandonate, precum şi bunurile care, prin natura lor, nu au un proprietar*, cum sunt animalele sălbatice, peştele şi resursele acvatice vii din bazinele piscicole naturale, fructele de pădure, ciupercile comestibile din flora spontană (necultivată), plantele medicinale şi aromatice şi altele asemenea.

În sfârşit, bunurile abandonate *nu se confundă cu bunurile pierdute.* Într-adevăr, potrivit art. 942 NCC, *bunul mobil pierdut continuă să aparţină proprietarului său*, iar găsitorul acestuia este obligat ca, în termen de 10 zile, să îl restituie proprietarului ori, dacă acesta nu poate fi cunoscut, să îl predea organului de poliţie din localitatea în care bunul a fost găsit, care, la rândul lui, este obligat a-l păstra timp de 6 luni, cu aplicarea dispoziţiilor privitoare la depozitul necesar reglementat de art. 2124-2126 NCC. De asemenea, organul de poliţie va afişa la sediul său şi pe pagina de internet corespunzătoare un anunţ privitor la pierderea bunului, cu menţionarea tuturor elementelor de descriere a acestuia[3].

**534. Domeniul de aplicare.** Privitor la domeniul de aplicare a ocupaţiunii ca mod de dobândire a dreptului de proprietate, trebuie subliniat faptul că ea *se aplică numai*

---

[1] A se vedea Legea nr. 407/2006 a vânătorii şi a protecţiei fondului cinegetic, cu modificările ulterioare.

[2] V. Stoica, *op. cit.* (2009), p. 308.

[3] Privitor la situaţia bunurilor găsite într-un loc public şi obligaţiile impuse de lege în privinţa acestora, a se vedea art. 942-945 NCC.

*în privința bunurilor mobile corporale, individual determinate*; art. 941 alin. (1) NCC se referă la *posesorul unui lucru mobil*; ocupațiunea nu se aplică în privința bunurilor mobile incorporale, cum ar fi dreptul de autor, şi nici privitor la bunurile imobile.

O situație specială o au *moştenirile vacante*. Potrivit art. 553 alin. (2) şi (3) NCC, moştenirile vacante vor intra în domeniul privat al comunităților locale, iar dacă se află în străinătate, se vor cuveni statului român. Indiferent dacă bunurile din succesiunile vacante sunt bunuri mobile ori imobile, ele vor fi dobândite de titularii arătați *în momentul deschiderii succesiunii*.

Arătam mai sus că ocupațiunea se aplică privitor la *bunurile abandonate*. Aceasta înseamnă că au a fi avute în vedere dispozițiile art. 562 alin. (2) NCC, potrivit cu care proprietarul *poate abandona bunul său mobil* sau *poate renunța*, prin declarație autentică, la dreptul de proprietate asupra bunului imobil înscris în cartea funciară. Dreptul de proprietate se va stinge în momentul părăsirii bunului mobil, iar dacă bunul este imobil, prin înscrierea în cartea funciară a declarației autentice de renunțare. De asemenea, art. 889 alin. (1) şi (2) NCC arată că proprietarul poate renunța la dreptul său printr-o declarație autentică notarială înregistrată la biroul de cadastru şi publicitate imobiliară pentru a se înscrie radierea dreptului; în acest caz, comuna, oraşul sau municipiul, după caz, va putea cere înscrierea dreptului de proprietate în folosul său, în baza hotărârii consiliului local, cu respectarea dispozițiilor legale privind transferul drepturilor reale imobiliare, dacă o altă persoană nu a solicitat înscrierea în temeiul uzucapiunii.

Aceasta înseamnă că bunurile mobile abandonate, *devenind bunuri fără stăpân*, vor putea fi dobândite prin ocupațiune în măsura în care legea nu le exceptează de la un asemenea mod de dobândire. De asemenea, au a fi reținute şi dispozițiile art. 941 alin. (3) NCC, potrivit cu care *lucrurile mobile cu valoare mică sau foarte deteriorate* care sunt lăsate într-un loc public, inclusiv pe un drum public ori într-un mijloc de transport în comun, *sunt considerate lucruri abandonate*, astfel că şi acestea vor putea fi dobândite prin ocupațiune. Dimpotrivă, bunurile imobile abandonate vor fi dobândite de comunitățile locale, fără înscrierea în cartea funciară, pe baza hotărârii consiliului local, în condițiile art. 553 alin. (2) partea a II-a, şi vor intra în domeniul privat al acestor comunități. În măsura în care, în prezența unui asemenea bun imobil, comunitatea locală dobânditoare nu adoptă hotărârea de preluare sau nu îşi înscrie dreptul de proprietate asupra lui în cartea funciară [art. 889 alin. (2) NCC], *bunul imobil va putea fi dobândit de o terță persoană prin uzucapiune*, în condițiile prevăzute de art. 930 alin. (1) lit. b) NCC.

**535. Drepturile asupra tezaurului găsit.** Articolul 946 alin. (1) NCC defineşte tezaurul ca fiind orice bun mobil ascuns sau îngropat, chiar involuntar, în privința căruia nimeni nu poate dovedi că este proprietar. Aşadar, *tezaurul este întotdeauna un bun mobil*, care prin definiție trebuie să fie corporal, individual determinat; tezaurul nu poate avea ca obiect universalități de bunuri. De asemenea, făcând aplicația principiului potrivit cu care dobândirea unui tezaur nu poate privi bunuri mobile obiect al dreptului de proprietate publică, acestea fiind inalienabile, imprescriptibile şi insesizabile, art. 946 alin. (3) NCC dispune că dobândirea tezaurului nu se aplică bunurilor mobile culturale, calificate astfel potrivit legii, care sunt des-

coperite fortuit sau ca urmare a unor cercetări arheologice sistematice, şi nici acelor bunuri care, potrivit legii, fac obiectul proprietăţii publice[1].

În privinţa modului de dobândire a tezaurului, art. 946 alin. (2) NCC prevede că dreptul de proprietate asupra acestuia, descoperit într-un bun imobil sau într-un bun mobil, va aparţine, *în cote egale, proprietarului bunului imobil ori al bunului mobil în care a fost descoperit şi descoperitorului.* Aşadar, în condiţiile prevăzute de art. 946 NCC, dobândirea dreptului de proprietate asupra tezaurului apare ca un efect al *ocupaţiunii* bunului descoperit pentru descoperitor; pentru proprietarul bunului imobil ori mobil în care se găsea tezaurul descoperit de o altă persoană, se poate admite că, în privinţa jumătăţii ce i se cuvine din acesta, operează *accesiunea.*

## §2. Tradiţiunea (predarea materială) ca mod de dobândire a drepturilor reale

**536. Definiţie şi domeniu de aplicare.** Prin expresia „tradiţiune", folosită de art. 557 alin. (1) NCC, trebuie să înţelegem *predarea materială a unui bun.* Cu largă aplicaţie în dreptul roman, când predarea lucrului semnifica însuşi transferul proprietăţii, aceasta a pierdut în dreptul modern importanţa pe care a avut-o ca mod de dobândire a drepturilor reale.

Într-adevăr, în dreptul modern, simpla încheiere a convenţiei, chiar neurmată de predarea lucrului, operează transferul dreptului real, astfel încât predarea efectivă nu mai are semnificaţia avută în trecut. Nu este însă mai puţin adevărat că tradiţiunea nu constă numai în faptul material al remiterii unui bun; această operaţiune materială trebuie să aibă un „suport juridic", anume convenţia părţilor ce are ca obiect transmiterea dreptului de proprietate asupra unui bun, urmată de remiterea acestuia către dobânditor.

Se admite în prezent că *tradiţiunea operează transferul proprietăţii în cazul aşa-numitelor daruri manuale*, adică al unor donaţii curente, care se execută imediat, prin predarea lucrului donat, fără a fi necesară vreo formă specială. Astfel, art. 1011 alin. (4) NCC prevede că bunurile mobile corporale cu o valoare de până la 25.000 lei[2] pot face obiectul unui dar manual, cu excepţia cazurilor prevăzute de lege; darul manual se încheie în mod valabil prin acordul de voinţă al părţilor, însoţit de tradiţiunea lucrului.

În cazul titlurilor de valoare, tradiţiunea operează transferul dreptului de proprietate numai când este vorba de cele „la purtător", cum sunt obligaţiunile şi acţiunile nenominative ale societăţilor, iar nu şi în ipoteza celor nominalizate, cum sunt acţiunile nominative ale aceloraşi societăţi. Bunăoară, art. 1588 alin. (3) NCC dispune că o creanţă încorporată într-un titlu la purtător *se transmite prin remiterea materială a titlului,* iar orice stipulaţie contrară are a fi considerată nescrisă. De asemenea, art. 2481 alin. (2) NCC prevede că un gaj asupra titlurilor negociabile se constituie, în cazul titlurilor nominative sau la purtător, *prin remiterea acestora.*

---

[1] Pentru o analiză atât a vechilor reglementări în materie, cât şi a celor cuprinse în noul Cod civil, a se vedea S. CERCEL, *Consideraţii privind interpretarea şi aplicarea dispoziţiilor art. 946 din noul Cod civil privind drepturile asupra tezaurului găsit*, în R.R.D.P. nr. 2/2014, p. 35 şi urm.

[2] Potrivit art. 94 din Legea nr. 71/2011, plafonul de 25.000 lei va fi actualizat *periodic*, prin hotărâre a Guvernului.

## §3. Hotărârea judecătorească, mod de dobândire a drepturilor reale

**537. Domeniu de aplicare.** Printre modurile de dobândire a dreptului de proprietate privată, art. 557 alin. (1) NCC enumeră şi hotărârea judecătorească. Însă, atunci când ne referim la dobândirea drepturilor reale prin hotărâre judecătorească, nu avem în vedere hotărârile obişnuite, adică cele cu caracter declarativ de drepturi, ci *hotărârile judecătoreşti constitutive de drepturi*. Bunăoară, prezintă acest caracter hotărârea judecătorească prin care se dispune exproprierea unui imobil proprietate privată pentru cauză de utilitate publică, cu observaţia că se dobândeşte astfel, asupra imobilului expropriat, dreptul de proprietate publică având ca titular statul sau unităţile sale administrativ-teritoriale, drept ce va căpăta regimul juridic al acestei proprietăţi (art. 21 şi urm. din Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată).

Pentru circuitul civil general poate avea caracter constitutiv de drepturi o hotărâre judecătorească pronunţată într-o cauză prin care se urmăreşte suplinirea consimţământului uneia dintre părţi la încheierea unui act translativ de proprietate, dacă părţile s-au obligat în acest sens printr-un antecontract de înstrăinare. Spre exemplu, în conformitate cu dispoziţiile art. 43 alin. (2) din Legea nr. 8/1996 privind dreptul de autor şi drepturile conexe, dacă părţile nu au prevăzut în actul de cesiune a drepturilor de autor remuneraţia cuvenită autorului unei opere, instanţa de judecată poate pronunţa o hotărâre prin care să stabilească ea această remuneraţie[1].

Tot astfel este şi cazul retrocedării dreptului de proprietate asupra imobilelor expropriate, retrocedare ce se face prin hotărâre judecătorească, în condiţiile art. 36 alin. (2) din Legea nr. 33/1994.

Situaţii în care hotărârea judecătorească poate constitui un mod de dobândire a dreptului de proprietate sunt reglementate şi în noul Cod civil. De exemplu, reamintim că, potrivit art. 592 alin. (1) din materia accesiunii imobiliare, ori de câte ori proprietarul unui imobil cu privire la care s-a efectuat o anumită lucrare de către un terţ optează pentru obligarea autorului lucrării la cumpărarea imobilului, în absenţa înţelegerii părţilor, *proprietarul poate cere instanţei judecătoreşti stabilirea preţului şi pronunţarea unei hotărâri care să ţină loc de contract de vânzare-cumpărare.* Aşadar, într-o asemenea ipoteză, instanţa nu numai că va pronunţa o hotărâre pe temeiul căreia autorul lucrării devine proprietarul întregului imobil, ci, prin aceeaşi hotărâre, va stabili şi preţul pe care acesta va trebui să îl plătească proprietarului imobilului iniţial.

[1] Pentru alte situaţii în care hotărârea judecătorească apare ca mod de dobândire a drepturilor reale, a se vedea V. STOICA, *op. cit.*, vol. II, p. 183-189.

# Capitolul al XI-lea. Publicitatea dobândirii drepturilor reale imobiliare

## *Secţiunea 1. Consideraţii generale*

**538. Necesitatea publicităţii dobândirii drepturilor reale imobiliare.** Operaţiunile juridice care au ca efect transmisiuni imobiliare sau constituirea unor drepturi reale imobiliare au nevoie de *certitudine juridică*. Aceasta, datorită nu numai, de regulă, intereselor economice considerabile pe care transmisiunile le presupun, dar şi pentru a le face opozabile terţelor persoane, spre a nu mai putea fi atacate prin diverse acţiuni în justiţie.

Într-adevăr, în materia actelor juridice, deci şi a actelor juridice translative de proprietate imobiliară constitutive sau translative de alte drepturi reale imobiliare, operează principiul relativităţii efectelor actelor juridice, cu semnificaţia producerii acestora între părţi şi succesorii lor. Toate celelalte persoane au calitatea de *terţi*, cărora actul respectiv li se impune ca realitate juridică. Dar, din diverse motive, este posibil ca anumite categorii de persoane să aibă interes să desfiinţeze un anumit act juridic sau, pur şi simplu, să îi ignore efectele.

Pentru a preveni asemenea situaţii, au fost organizate sisteme de publicitate a transmisiunilor imobiliare şi a constituirii de drepturi reale imobiliare.

**539. Definiţie.** Publicitatea imobiliară desemnează *totalitatea mijloacelor juridice prevăzute de lege prin care se determină situaţia materială şi juridică a bunurilor imobiliare, în mod public, prin registre special ţinute de autorităţile statale, în vederea ocrotirii intereselor titularilor de drepturi reale imobiliare şi a celor legate de asigurarea circulaţiei lor în condiţiile legii*[1].

Însuşi statul, prin autorităţile sale competente, are interesul de a cunoaşte situaţia circulaţiei imobilelor, nu numai pentru perceperea taxelor şi a impozitelor corespunzătoare, dar şi pentru faptul că indicele tranzacţiilor imobiliare în sens larg reflectă forţa şi dinamismul unei adevărate economii de tip concurenţial.

## *Secţiunea a 2-a. Problema sistemelor de publicitate imobiliară*

**540. Precizare.** Titlul pe care l-am dat acestei secţiuni *nu este întâmplător*. Într-adevăr, *tradiţional*, în ţara noastră au existat două sisteme de publicitate imobiliară principale şi două sisteme intermediare.

---

[1] A se vedea I. Albu, *Curs de drept funciar*, Bucureşti, 1957, p. 342; L. Pop, L.M. Harosa, *op. cit.*, p. 333; pentru o definiţie a noţiunii de publicitate în sens larg şi clasificarea formelor de publicitate în dreptul civil român, a se vedea M. Nicolae, *op. cit.* (2006), p. 127 şi urm.

Acestea sunt următoarele:

a) sistemul de publicitate al registrelor de transcripţiuni şi inscripţiuni, care era reglementat, în principal, de Codul de procedură civilă şi care s-a aplicat în Muntenia, Moldova, Oltenia şi Dobrogea (*sistemul publicităţii personale*);

b) sistemul cărţii funciare, care era reglementat prin Decretul-lege nr. 115 din 27 aprilie 1938 pentru unificarea dispoziţiilor privitoare la cărţile funciare, aplicabil în Transilvania, Banat şi nordul Moldovei, cu modificările ulterioare (*sistemul publicităţii reale*), abrogat expres prin dispoziţiile art. 230 lit. g) din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a noului Cod civil;

c) un sistem intermediar al cărţilor de publicitate funciară, reglementat prin Legea nr. 242 din 12 iulie 1947 pentru transformarea cărţilor funciare provizorii din Vechiul Regat în cărţi de publicitate funciară, aplicabil într-un număr de localităţi din fostul judeţ Ilfov, abrogată expres prin dispoziţiile art. 230 lit. l) din Legea nr. 71/2011;

d) tot un sistem intermediar este cel al cărţilor de evidenţă funciară, care, în temeiul Legii nr. 163 din 14 martie 1946, s-au înfiinţat la cererea persoanelor interesate în localităţile din Transilvania unde cărţile funciare au fost distruse, sustrase sau pierdute din cauza războiului, abrogată expres prin dispoziţiile art. 230 lit. k) din Legea nr. 71/2011.

**541. Legea nr. 7/1996.** În luna februarie 1996 a fost adoptată Legea nr. 7 a cadastrului şi a publicităţii imobiliare, care, potrivit art. 72 alin. (1) din lege – în prezent art. 51 alin. (1) –, a intrat în vigoare la 90 de zile de la data publicării, adică la 24 iunie 1996. Alineatul (2) al aceluiaşi text prevedea că, la data finalizării lucrărilor cadastrale pe care le impune Legea nr. 7/1996 şi a registrelor de publicitate imobiliară pentru întreg teritoriul administrativ al unui judeţ, îşi încetează aplicabilitatea vechile reglementări amintite mai sus, privitoare la publicitatea imobiliară.

Această lege a fost ulterior modificată şi completată succesiv prin mai multe acte normative, cele mai importante modificări fiind cele care i-au fost aduse prin O.U.G. nr. 41 din 27 mai 2004[1], aprobată cu modificări de Parlamentul României prin Legea nr. 499 din 12 noiembrie 2004[2], precum şi prin amintita Lege nr. 247/2005; în temeiul art. II din Titlul XII al acestei din urmă legi, s-a dispus şi republicarea Legii nr. 7/1996, dându-se textelor o nouă numerotare[3]. Ulterior însă, această lege a suferit succesiv şi alte modificări, ceea ce a determinat o nouă republicare a legii[4].

[1] M. Of. nr. 509 din 7 iunie 2004.

[2] M. Of. nr. 1069 din 17 noiembrie 2004.

[3] Republicarea Legii nr. 7/1996 a fost făcută în M. Of. nr. 201 din 3 martie 2006.

[4] Republicarea a fost făcută în M. Of. nr. 83 din 7 februarie 2013, în temeiul prevederilor art. III din Legea nr. 133/2012 pentru aprobarea O.U.G. nr. 64/2010 privind modificarea şi completarea Legii cadastrului şi a publicităţii imobiliare nr. 7/1996 (M. Of. nr. 506 din 24 iulie 2012), dându-se textelor o nouă numerotare. Menţionăm că în prezentarea regimului de publicitate imobiliară instituit prin Legea nr. 7/1996 vom utiliza această nouă numerotare.

Ulterior republicării, Legea nr. 7/1996 a mai fost modificată şi completată succesiv prin: Legea nr. 127 din 26 aprilie 2013 privind aprobarea O.U.G. nr. 121/2011 pentru modificarea şi completarea unor acte normative (M. Of. nr. 246 din 29 aprilie 2013); Legea nr. 214 din 28 iunie 2013 pentru aprobarea O.U.G. nr. 4/2013 privind modificarea Legii nr. 76/2012 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 134/2010 privind Codul de procedura civilă, precum şi pentru modificarea şi completarea unor acte normative conexe (M. Of. 388 din 28 iunie 2013); Legea nr. 221 din 15 iulie 2013 privind aprobarea O.U.G. nr. 12/2013 pentru reglementarea

Având în vedere dificultăţile materiale ale realizării unor asemenea operaţiuni, prin Ordinul nr. 1330/C/1999, Ministerul Justiţiei a dispus înfiinţarea cărţilor funciare nedefinitive, cu efectele reglementate de Legea nr. 7/1996.

**542. Noul Cod civil.** Noua lege fundamentală civilă cuprinde atât norme privitoare la *publicitatea drepturilor, a actelor şi a faptelor juridice în general*, cât şi norme privitoare la *publicitatea imobiliară*. Prima categorie de norme se găseşte în Capitolul IV, intitulat ca atare, din Titlul preliminar al codului. Acestea conţin *dispoziţii generale* privitoare la obiectul publicităţii şi modalităţile de realizare, condiţiile acesteia, efectele publicităţii, prezumţiile care operează în materie, consecinţele lipsei publicităţii şi sancţiunile aplicabile într-o asemenea situaţie, concursul dintre formele de publicitate şi modul de consultare a registrelor publice.

Cât priveşte *publicitatea imobiliară*, aceasta este reglementată în Titlul VII, intitulat „*Cartea funciară*" (art. 876-915) din Cartea a III-a „Despre bunuri", în patru capitole. Primul capitol, „Dispoziţii generale" (art. 876-884), este consacrat, în esenţă, unor norme privitoare la scopul şi obiectul cărţii funciare, noţiunea de drepturi tabulare, obiectul acestora, felurile înscrierilor. Cel de-al doilea capitol, intitulat „Înscrierea drepturilor tabulare" (art. 885-901), cuprinde norme privitoare la dobândirea şi stingerea drepturilor reale imobiliare, modificarea acestora, dobândirea unor drepturi reale fără înscriere în cartea funciară, condiţiile înscrierii, renunţarea la dreptul de proprietate înscris în cartea funciară, data producerii efectelor acesteia, soluţionarea eventualelor conflicte între terţi şi autorul comun, persoanele împotriva cărora se poate face înscrierea drepturilor tabulare, acţiunea în prestaţie tabulară şi efectele ei, înscrierea provizorie şi efectele acesteia, precum şi principiile cărţilor funciare.

Capitolul III (art. 902-906) cuprinde dispoziţii privind notarea în cartea funciară a unor drepturi, fapte şi raporturi juridice, iar Capitolul IV, denumit „Rectificarea înscrierilor de carte funciară" (art. 907-915), cuprinde dispoziţii prin care se determină regimul juridic al rectificării înscrierilor în cartea funciară, respectiv al intabulării şi înscrierii provizorii, rectificarea hotărârilor, modificarea descrierii imobilului, precum şi norme privitoare la răspunderea pentru ţinerea defectuoasă a cărţii funciare.

**543. Raportul între reglementările cuprinse în Legea nr. 7/1996 şi cele ale noului Cod civil în materie.** Aşa după cum vom arăta imediat, prin Legea nr. 7/1996 a cadastrului şi a publicităţii imobiliare, legiuitorul a urmărit instituirea unui sistem unic

---

unor măsuri financiar-fiscale şi prorogarea unor termene şi de modificare şi completare a unor acte normative (M. Of. 434 din 17 iulie 2013); O.U.G. nr. 8 din 26 februarie 2014 pentru modificarea şi completarea unor acte normative şi alte măsuri fiscal-bugetare (M. Of. nr. 151 din 28 februarie 2014), ale cărei dispoziţii de modificare şi completare a Legii nr. 7/1996 s-au aplicat începând cu data de 1 septembrie 2014; O.U.G. nr. 11 din 19 martie 2014 privind adoptarea unor măsuri de reorganizare la nivelul administraţiei publice centrale şi pentru modificarea şi completarea unor acte normative (M. Of. nr. 203 din 21 martie 2014) şi Legea nr. 68 din 12 mai 2014 pentru modificarea alin. (1) al art. 29 din Legea cadastrului şi a publicităţii imobiliare nr. 7/1996 şi a Legii nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan şi de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăţilor comerciale ce deţin în administrare terenuri proprietate publică şi privată a statului cu destinaţie agricolă şi înfiinţarea Agenţiei Domeniilor Statului (M. Of. nr. 352 din 13 mai 2014).

pentru toată țara al *publicității cu caracter real* a transmisiunilor imobiliare, bazat pe registrul cadastral, dar s-a oprit „la jumătatea drumului" în privința efectelor înscrierilor, deoarece acestea erau efectuate numai pentru a da actelor de transmisiune imobiliară *opozabilitate față de terți*; între părți, efectul acestora se producea ca în sistemul de transcripțiuni şi inscripțiuni imobiliare, anume, în principiu, *în momentul realizării acordului de voință* ori *la momentul încheierii actului juridic în forma prevăzută de lege*, după caz.

Abia prin dispozițiile noului Cod civil se ajunge la instituirea unui regim riguros şi complet al publicității imobiliare, în sensul că acesta *are caracter real*, iar efectul înscrierilor în cartea funciară *este constitutiv de drepturi* între părți. Altfel spus, într-un sistem al evidenței cadastrale bazate pe imobile, drepturile reale privitoare la acestea se dobândesc ori se transmit între părți şi capătă opozabilitate față de terți *prin înscrierea lor în cartea funciară*.

Problema care se pune în această situație este aceea a evidențierii raportului între dispozițiile cuprinse în Legea nr. 7/1996 şi cele din noul Cod civil privitoare la cărțile funciare. Din acest punct de vedere, este de observat, în primul rând, că noul Cod civil nu conține dispoziții privitoare la cadastru, astfel că regimul general al acestuia *rămâne cel stabilit prin Legea nr. 7/1996*, republicată, cu modificările ulterioare. În al doilea rând, privitor la publicitatea imobiliară, art. 877 NCC dispune că drepturile reale înscrise în cartea funciară sunt drepturi tabulare, acestea putând fi dobândite, modificate ori stinse *numai cu respectarea regulilor de carte funciară*, iar potrivit art. 881 alin. (1) NCC, înscrierile sunt de 3 feluri: intabularea, înscrierea provizorie şi notarea. Cât priveşte procedura de înscriere, art. 884 instituie principiul potrivit cu care aceasta se va stabili *prin lege specială*. La rândul ei, Legea nr. 7/1996 dispunea şi dispune în prezent în art. 24 că înscrierile în cartea funciară sunt aceleaşi, adică intabularea, înscrierea provizorie şi notarea, însă cel de-al doilea alineat al aceluiaşi text prevede următoarele: „Cazurile, condițiile şi regimul juridic al acestor înscrieri sunt stabilite de Codul civil – noul Cod civil (n.n., C.B.) –, iar procedura de înscriere în cartea funciară, de prezenta lege – adică de Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările ulterioare (n.n., C.B.) – şi de regulamentul aprobat prin ordin cu caracter normativ al directorului general al Agenției Naționale". De asemenea, potrivit art. 24 alin. (3) şi (4) din lege, „dreptul de proprietate şi celelalte drepturi reale asupra unui imobil se vor înscrie în cartea funciară pe baza înscrisului autentic notarial sau a certificatului de moştenitor, încheiate de un notar public în funcție în România, a hotărârii judecătoreşti rămase definitivă sau pe baza unui act emis de autoritățile administrative, în cazurile în care legea prevede aceasta, prin care s-au constituit ori transmis în mod valabil" [alin. (3)], iar drepturile reale imobiliare şi promisiunea de a încheia un contract având ca obiect dreptul de proprietate asupra imobilului sau un alt drept în legătură cu acesta, înscrise în baza unor acte juridice în care părțile au stipulat rezilierea sau rezoluțiunea în baza unor pacte comisorii, se radiază în baza unei declarații în formă autentică a părților, a unei încheieri de certificare fapte, prin care notarul public constată îndeplinirea pactului comisoriu, la solicitarea părții interesate, sau a unei hotărâri judecătoreşti [alin. (4)[1]].

[1] Alin. (4) este reprodus astfel cum a fost modificat prin art. VII$^{5}$ pct. 2 din O.U.G. nr. 121/2011, articol introdus prin art. I din Legea nr. 127/2013.

Aşadar, se poate spune că noul Cod civil cuprinde, în esenţă, *norme de drept substanţial* privitoare la înscrierea în cartea funciară şi efectele acestora, pe când, în principiu, normele privitoare la *procedura înscrierilor în cartea funciară* sunt cele din Legea nr. 7/1996, Legea cadastrului şi a publicităţii imobiliare[1]. Spuneam în principiu, deoarece, în anumite situaţii, noul Cod civil cuprinde şi unele norme procedurale în materie, fără ca prin aceasta să fie pus în vreun fel în discuţie principiul enunţat[2].

**544. Norme tranzitorii; efectele lor.** Formularea principiului expus mai sus nu este însă de natură să rezolve în întregime problema coexistenţei dintre cele două categorii de reglementări. Producerea efectului constitutiv de drepturi reale imobiliare prevăzut de art. 885 alin. (1) şi art. 886 NCC *are ca premisă obiectivă identificarea imobilelor* „parcele de teren" printr-un număr cadastral unic [art. 876 alin. (3) partea finală], ceea ce presupune terminarea lucrărilor cadastrale cel puţin la nivelul unei unităţi administrativ-teritoriale, obiectiv, din păcate, încă departe de a fi realizat. De aceea, până la îndeplinirea lui, în privinţa efectelor înscrierilor transmisiunilor imobiliare, îşi vor găsi în continuare aplicare *şi* dispoziţiile Legii nr. 7/1996, *pe baza normelor tranzitorii* adoptate de legiuitor la intrarea în vigoare a noului Cod civil la 1 octombrie 2011.

Într-adevăr, potrivit art. 76 din Legea nr. 71/2011 privind punerea în aplicare a noului Cod civil, dispoziţiile acestuia privitoare la cazurile, condiţiile, efectele şi regimul înscrierilor în cartea funciară se vor aplica *numai* acelor acte şi fapte juridice încheiate sau, după caz, săvârşite ori produse *după intrarea în vigoare a noului Cod civil*, adică după data de 1 octombrie 2011. De asemenea, art. 77 din aceeaşi lege dispune că înscrierile în cartea funciară efectuate în temeiul unor acte ori fapte juridice încheiate sau, după caz, săvârşite ori produse *anterior intrării în vigoare a noului Cod civil* vor produce efectele prevăzute *de legea care era în vigoare la data încheierii acestor acte* ori, după caz, *la data săvârşirii ori producerii acestor fapte*, chiar dacă înscrierile sunt efectuate *după data intrării în vigoare a noului Cod civil.* Aceste dispoziţii nu reprezintă altceva decât aplicarea cunoscutului principiu din materia dreptului tranzitoriu *tempus regit actum*: efectele actelor juridice, dar şi cele produse de faptele juridice în sens restrâns sunt supuse legii în vigoare la momentul încheierii, respectiv săvârşirii lor. În mod firesc, din aceste dispoziţii ar rezulta că, în privinţa drepturilor reale imobiliare născute din acte şi fapte juridice în sens restrâns, încheiate, respectiv săvârşite sau produse *înainte de intrarea în vigoare a noului Cod civil*, intabularea acestora va avea numai efec-

---

Precizăm că, prin art. VII$^5$ pct. 3 din O.U.G. nr. 121/2011, articol la rândul său introdus prin art. I din Legea nr. 127/2013, la art. 24 din Legea nr. 7/1996 a fost introdus alin. (5), care avea următorul cuprins: „Promisiunea de a încheia un contract având ca obiect dreptul de proprietate asupra imobilului sau un alt drept real în legătură cu acesta şi actele de alipire şi dezlipire a imobilelor înscrise în cartea funciară se încheie în formă autentică, sub sancţiunea nulităţii absolute". La scurt timp însă, prin art. II din Legea nr. 221/2013, acest text a fost abrogat.

[1] A se vedea şi A.-A. Chiş, *Publicitatea imobiliară în concepţia noului Cod civil*, Ed. Hamangiu, Bucureşti, 2012, p. 10.

[2] Privitor la asemenea norme procedurale cuprinse în noul Cod civil, a se vedea M. Nicolae, *Tratat de publicitate imobiliară*, vol. II, ed. a 2-a revăzută şi adăugită, Ed. Universul Juridic, Bucureşti, 2011, p. 781.

tul opozabilității lor față de terți, astfel cum dispune Legea nr. 7/1996, pe când, în situația înscrierilor de drepturi reale imobiliare născute din acte juridice ori din fapte juridice în sens restrâns, încheiate, respectiv săvârşite ori produse *după intrarea în vigoare a noului cod*, o asemenea înscriere ar urma să aibă efectul prevăzut de acesta, anume *efectul constitutiv de drepturi.*

Totuşi, având-se în vedere legarea producerii acestui efect de finalizarea lucrărilor de cadastru pe unități administrativ-teritoriale, finalizare ce încă nu s-a realizat la nivelul întregii țări, art. 56 din Legea nr. 71/2011 prevede că dispozițiile noului Cod civil privitoare la *dobândirea drepturilor reale imobiliare prin efectul înscrierii acestora în cartea funciară* se vor aplica *numai după finalizarea lucrărilor de cadastru pentru fiecare unitate administrativ-teritorială* şi deschiderea, la cerere sau din oficiu, a cărților funciare pentru imobilele respective, în conformitate cu Legea cadastrului şi a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare. Până la această dată, înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate ori a altor drepturi reale imobiliare pe baza actelor prin care s-au transmis, constituit ori modificat, în mod valabil, asemenea drepturi se face *numai în scop de opozabilitate față de terți.*

Deşi textul citat se referă la *amânarea efectului constitutiv al înscrierii în cartea funciară* al dobândirii ori modificării de drepturi reale imobiliare *prin acte juridice*, interpretarea sa nu poate fi decât în sensul că acelaşi principiu are a-şi găsi aplicare şi *în cazul dobândirii unor asemenea drepturi prin fapte juridice în înțeles restrâns*, cum ar fi, bunăoară, aşa cum am arătat, dobândirea de drepturi reale imobiliare prin uzucapiunea extratabulară[1].

**545. Corelații.** Din aceste dispoziții legale coroborate între ele, *pentru stabilirea efectului înscrierilor în cartea funciară* prin raportarea atât la momentul încheierii unui act juridic ori săvârşirii sau producerii unui fapt juridic în înțeles restrâns prin care se nasc ori se modifică drepturi reale imobiliare, cât şi la data la care se face înscrierea acestora în cartea funciară, în literatura de specialitate[2] au fost identificate mai multe posibile situații, cu soluții diferențiate, după caz. O primă situație poate fi aceea privitoare la drepturi reale imobiliare care au fost dobândite pe temeiul unor acte şi fapte juridice în înțeles restrâns încheiate, respectiv săvârşite *înainte de intrarea în vigoare a noului Cod civil*; înscrierea lor în cartea funciară va avea *numai efect de opozabilitate față de terți*, chiar dacă ea s-a făcut după intrarea în vigoare a noului cod *şi* după finalizarea lucrărilor de cadastru la nivelul unei unități administrativ-teritoriale: *tempus regit actum.* O a doua situație poate privi drepturi reale imobiliare dobândite prin acte şi fapte juridice în înțeles restrâns, încheiate, respectiv produse *ulterior datei intrării în vigoare a noului cod*, dar înscrise în cartea funciară *până la data finalizării lucrărilor de cadastru* la nivelul unei unități administrativ-teritoriale; şi în cazul acestora, înscrierea va avea *efect de opozabilitate față de terți*, astfel cum dispun normele tranzitorii arătate. O a treia situație poate fi aceea a drepturilor reale imobiliare dobândite pe temeiul unor acte juridice ori fapte juridice în înțeles restrâns încheiate, respectiv săvârşite *după finalizarea lucrărilor de cadastru la nivelul unei unități administrativ-teritoriale*; în pri-

[1] În acelaşi sens, a se vedea A.-A. CHIŞ, *op. cit.*, p. 15.
[2] *Idem*, p. 15-16 şi bibliografia acolo citată.

vința acestora, *înscrierea va avea efect constitutiv de drepturi*, astfel cum dispune art. 56 alin. (1) din Legea nr. 71/2011.

Este foarte adevărat că prin art. 87 pct. 4 din Legea nr. 71/2011 au fost abrogate expres art. 21-41 din Legea nr. 7/1996 a cadastrului şi a publicităţii imobiliare, care reglementau efectul de opozabilitate față de terți al înscrierilor transferului, dobândirii şi modificării drepturilor reale imobiliare în cartea funciară, ceea ce înseamnă că art. 56 din Legea nr. 71/2011 face ca aceste dispoziții *să ultraactiveze* până la definitivarea lucrărilor de cadastru la nivelul unei unități administrativ-teritoriale, chiar dacă prin art. I pct. 6 din Legea nr. 133/2012, amintită mai sus, a fost introdus la art. 2 alin. (2) din Legea nr. 7/1996 o nouă literă, lit. d), potrivit cu care, printre altele, prin sistemul integrat de cadastru şi carte funciară se realizează „publicitatea imobiliară, care asigură *opozabilitatea drepturilor reale imobiliare* (s.n., C.B.), a drepturilor personale, a actelor şi faptelor juridice, precum şi a oricăror raporturi juridice supuse publicității, referitoare la imobile".

**546. Plan de studiu.** Având în vedere că vechile sisteme principale de publicitate imobiliară aplicabile până la intrarea în vigoare a Legii nr. 7/1996 prezintă, practic, numai *un interes istoric*, le vom evoca în mod sintetic. Dimpotrivă, am arătat mai sus că dispozițiile Legii nr. 7/1996 privitoare la efectele înscrierilor în cartea funciară îşi vor găsi aplicarea încă o perioadă semnificativă de timp în țara noastră; în cele ce urmează, vom prezenta, în esență, reglementările acesteia, pentru ca apoi să ne oprim asupra dispozițiilor privitoare la cartea funciară din noul Cod civil.

## §1. Sistemul de publicitate imobiliară al transcripţiunilor şi inscripţiunilor[1]

**547. Reglementare.** Acest sistem a fost reglementat în Codul de procedură civilă de la 1865 în art. 710-720, *devenite însă inaplicabile*, împreună cu dispozițiile corespunzătoare din fostul Cod civil privitoare la transcrierea unor acte juridice de drept civil – art. 818-819 privitoare la transcrierea donațiilor, art. 1295 alin. (2) privitor la transcrierea vânzărilor imobiliare, art. 1394 privitor la cesiunea chiriilor, art. 1738-1745 referitoare la conservarea privilegiilor imobiliare, art. 1801-1802 privitoare la purga proprietăților grevate cu privilegii şi ipoteci şi art. 1816-1823 referitoare la publicitatea registrelor şi despre responsabilitatea grefierilor de la judecătorii, însărcinați cu ținerea registrelor. Spunem devenite inaplicabile, pentru că *a fost instituit*, din anul 1999, *regimul cărților funciare cu caracter nedefinitiv*, cu consecința efectuării operațiunilor de publicitate imobiliară potrivit reglementărilor cuprinse în Legea nr. 7/1996.

**548. Transcrierile şi înscrierile.** Publicitatea imobiliară întemeiată pe sistemul transcripțiunilor şi al inscripțiunilor presupunea două feluri de înregistrări. *Transcrierea* actelor de transmisiune a imobilelor se făcea în aşa-numitele registre de transcrieri şi consta în copierea integrală a actului prin care se transmitea dreptul de proprietate asupra unui imobil ce constituia un drept principal sau stingea un astfel de drept real.

[1] Pentru analiza acestui sistem, a se vedea M. NICOLAE, *op. cit.*, vol. I, p. 223 şi urm.

Articolul 711 C. proc. civ. enumera actele care erau supuse transcrierii, precum şi pe cele care nu erau supuse acestei operaţiuni: succesiunile, partajul voluntar şi judiciar etc., precum şi dobândirea unor drepturi reale prin fapte juridice, adică uzucapiunea şi accesiunea. Transcrierea se făcea în ordine cronologică. Practic, „registrele de transcripţiuni" constau în mape în care se depuneau *copii* după actele menţionate, în ordinea efectuării lor.

*Înscrierile* constau în consemnarea sau reproducerea unor părţi sau clauze din acte juridice privitoare, cu unele excepţii, la privilegii imobiliare şi la ipoteci.

**549. Efectele transcrierii.** Efectul esenţial al transcrierii era acela de a face opozabil actul juridic transcris terţelor persoane, în timp ce între părţi şi succesorii lor actul juridic producea efecte indiferent dacă era sau nu transcris. Mai mult, noţiunea de terţ în această materie avea un înţeles foarte precis, în sensul că lipsa transcrierii putea fi invocată numai de acea persoană care dobândise ea însăşi un drept real, de la acelaşi autor, cu privire la acelaşi bun imobil; actul de dobândire a dreptului real era supus transcrierii, iar formalitatea acestuia fusese îndeplinită de către cel care se opunea actului.

Aşadar, se aplica principiul cunoscut *qui prior tempore, potior iure*. Acest sistem se numea sistemul *publicităţii personale*, pentru că evidenţa înstrăinărilor imobiliare şi a constituirii de drepturi reale imobiliare se făcea pe persoane, nu pe imobile, ceea ce îl făcea incomplet, pentru că nu toate transmisiunile imobiliare erau supuse acestei operaţiuni şi, în plus, nu garanta dreptul transmis, pentru că transcrierea nu presupunea verificarea legalităţii şi a valabilităţii actului prezentat de părţi[1].

## §2. Sistemul de publicitate bazat pe cartea funciară[2]

**550. Caracterizare generală.** O caracteristică principală a sistemului de publicitate imobiliară bazat pe cărţile funciare era aceea că *evidenţa se ţinea nu pe proprietari, ci pe imobile*, fiecare imobil avându-şi cartea sa funciară, în care sunt trecute toate actele translative sau constitutive de drepturi. Aşa fiind, acest sistem de publicitate era denumit ca fiind acela al unei *publicităţi reale* (de la *res*). În acest fel, se admitea că se putea cunoaşte, cu putere probantă absolută, situaţia juridică a imobilului.

Toate drepturile reale reglementate de legislaţia noastră civilă formau obiect de înscrieri funciare (art. 1 din Decretul-lege nr. 115/1938).

Cărţile funciare erau întocmite şi numerotate pe localităţi.

Dacă o comună avea mai multe sate, fiecare sat avea cartea sa funciară, *ca localitate*.

După ce o vreme au fost ţinute de fostele notariate de stat, ulterior ele au trecut la judecătoriile competente teritorial.

Cartea funciară propriu-zisă era alcătuită dintr-un titlu şi trei părţi sau foi.

---

[1] A se vedea C. STĂTESCU, C. BÎRSAN, *op. cit.*, p. 306.

[2] Pentru o prezentare a acestui sistem, a se vedea L. POP, L.M. HAROSA, *op. cit.*, p. 338 şi urm., precum şi lucrările acolo citate; a se vedea, de asemenea, M. NICOLAE, *op. cit.*, p. 321 şi urm.

*Titlul cărții funciare* cuprindea: numărul ei şi denumirea comunei, a oraşului sau a municipiului în care este situat imobilul.

*Partea I* cuprindea descrierea imobilului, cu elementele sale componente.

*Partea II*, denumită şi foaia de proprietate, cuprindea înscrierile privitoare la dreptul de proprietate asupra imobilului. Tot aici se notau diferite fapte juridice, ca minoritatea, interdicția, curatela persoanei titulare, precum şi diferite drepturi şi obligații de care se bucură sau este ținut titularul, cum ar fi condiții care afectează proprietatea, acțiuni (rezoluțiuni, nulitate etc.).

În *Partea III – Înscrierile privitoare la sarcini*, se înscriau drepturile reale care grevează imobilul, dreptul de superficie, uzufruct, uz, ipoteci etc.; la fel contractele care afectează fondul funciar etc.

Înscrierile în cartea funciară erau de trei feluri:

a) *intabularea*, adică înscrierea prin care se strămuta, se constituia, se greva, se restrângea ori se stingea un drept real;

b) *înscrierea provizorie* (*prenotarea*), care consta într-o înscriere imperfectă, condiționată de justificarea ei. Atunci când era vorba de dobândirea, modificarea sau stingerea unui drept supus intabulării, pentru care înscrisul original nu întrunea condițiile de intabulare, se încuviința o asemenea intabulare provizorie, pentru a beneficia de prioritatea înscrierii. Înscrierea era condiționată de justificarea ei ulterioară (art. 48);

c) *notarea*, care consta în înscrierea unor drepturi personale, fapte sau acte juridice care aveau legătură cu drepturile înscrise în cartea funciară (incapacitatea titularului, curatela, interdicția înstrăinării, contractul de locațiune etc.) (art. 81 din Decretul-lege nr. 115/1938).

Înscrierile neîntemeiate se puteau înlătura printr-o *acțiune în rectificarea înscrierii*[1].

**551. Principiile publicității imobiliare în sistemul cărților funciare.** Următoarele principii au stat la baza acestui sistem de publicitate imobiliară:

a) *principiul publicității integrale*, potrivit căruia toate actele şi faptele juridice şi chiar acțiunile care priveau bunurile nemişcătoare trebuie aduse la cunoştința publică prin înscriere;

b) *principiul publicității absolute*, potrivit căruia drepturile reale imobiliare nu se puteau strămuta, nu numai față de terți, dar chiar şi în raporturile dintre părți, decât dacă s-a efectuat intabularea. Acordul de voință era necesar, dar nu suficient pentru a transfera proprietatea, chiar în raporturile dintre părți. *Intabularea avea*, aşadar, *un efect constitutiv de drept real* (art. 17 din Decretul-lege nr. 115/1938). Numai în caz de dobândire prin succesiune, accesiune, vânzare silită şi expropriere, dobândirea opera independent de înscriere. Şi în aceste cazuri, spre a putea transfera mai departe dreptul, dobânditorul trebuia mai întâi să îl intabuleze (art. 26);

c) *principiul legalității*, potrivit căruia funcționarul de stat era obligat ca, înainte de a face înscrierea, să verifice legalitatea titlului ce se înregistrează (art. 43, art. 44);

---

[1] Cu privire la această acțiune, a se vedea L. Pop, L.M. Harosa, *op. cit.*, p. 353 şi urm.; M. Nicolae, *op. cit.*, vol. I, p. 424 şi urm.

d) *principiul oficialității*, potrivit căruia funcționarul care făcea înscrierea nu se putea sprijini decât pe cererea şi actele ce o însoțesc. Cererea, odată înregistrată, nu mai putea fi completată cu înscrisuri noi;

e) *principiul priorității*, conform cu care înscrierea se făcea în ordinea înregistrării cererilor la judecătorie, ordine care conferea şi rangul înscrierii;

f) *principiul relativității*, care însemna că înscrierea unui drept se putea face numai împotriva celui care, la înregistrarea cererii, era înscris ca titular al dreptului asupra căruia înscrierea urma a fi făcută; înscrierea putea fi făcută, de asemenea, împotriva celui care, înainte de a fi înscris, şi-a grevat dreptul, dacă amândouă înscrierile se cereau deodată (art. 19);

g) *principiul forței probante a înscrierii*, potrivit căruia terțul care, întemeindu-se pe cuprinsul cărții funciare, dobândea, cu bună-credință şi cu titlu oneros, un drept real înscris în cartea funciară nu mai putea fi evins din cauza viciilor pe care le avea titlul autorului său. Dreptul real înscris în cartea funciară se prezuma a fi exact (art. 32 şi art. 33).

**552. Acțiunea în prestație tabulară.** Am arătat că înscrierile în cartea funciară aveau efect constitutiv de drept pentru înseşi părțile actului juridic supus acestei operațiuni şi, în acelaşi timp, făceau actul opozabil terților.

De aceea, potrivit art. 22-23 din Decretul-lege nr. 115/1938, cel care se obligase la constituirea, transmiterea sau modificarea unui drept real imobiliar era obligat să predea înscrisurile necesare pentru intabularea dreptului în cartea funciară, iar, în măsura în care era vorba despre stingerea unui asemenea drept, era ținut să predea actele necesare pentru radierea lui. În cazul în care refuza să îşi îndeplinească această obligație, *persoana îndreptățită se putea adresa instanței de judecată cu o acțiune în prestație tabulară*, pentru ca aceasta să dispună, prin hotărâre, intabularea sau, după caz, radierea dreptului acolo înscris.

Practica judecătorească a recunoscut posibilitatea introducerii acțiunii în prestație tabulară şi împotriva terțului dobânditor înscris în cartea funciară, cu îndeplinirea următoarelor condiții:

a) cel care cerea prestația tabulară să fi fost în stăpânirea imobilului la data când terțul dobânditor a contractat;

b) actul juridic în temeiul căruia se cerea prestația tabulară să aibă dată certă şi să fi fost încheiat *anterior* actului pe baza căruia terțul şi-a înscris dreptul în cartea funciară;

c) terțul înscris în cartea funciară să fi dobândit dreptul cu titlu gratuit sau să fi fost de rea-credință.

Dacă el dobândise dreptul cu titlu oneros şi cu bună-credință, acțiunea în prestație tabulară avea a fi respinsă[1].

[1] A se vedea Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 400/1978, în C.D. 1978, p. 19; a se vedea L. Pop, L.M. Harosa, *op. cit.*, p. 351.

## *Secţiunea a 3-a. Publicitatea imobiliară în sistemul Legii nr. 7/1996*

**553. Precizări preliminare.** Prin Legea nr. 7/1996 a cadastrului şi a publicităţii imobiliare, republicată, cu modificările ulterioare, s-a urmărit introducerea unui sistem de publicitate *unic* pentru întreaga ţară, destinat a înlocui toate sistemele existente până la completa ei aplicare[1]. În fapt, practic, printr-o discutabilă, dar eficientă interpretare a dispoziţiilor legii, Ministerul Justiţiei a generalizat aplicarea noului sistem pentru întreaga ţară[2].

Întreaga publicitate funciară va fi realizată pe baza *cadastrului şi a cărţii funciare, ca sistem unitar şi obligatoriu de evidenţă tehnică, economică şi juridică, de importanţă naţională, a tuturor imobilelor de pe întregul teritoriu al ţării* (art. 1).

Legea este structurată în trei titluri.

Titlul I, intitulat „*Regimul general al cadastrului şi publicităţii imobiliare*", cuprinde dispoziţii privitoare la cadastru, care se organizează la nivelul unităţilor administrativ-teritoriale, pe *sectoare cadastrale*, acesta reprezentând o unitate de suprafaţă *delimitată de elemente liniare* stabile în timp, precum şosele, ape, canale, diguri, căi ferate etc. [art. 2 alin. (1)]. De asemenea, Titlul I conţine normele privitoare la organizarea activităţii de cadastru, precum şi la organizarea lucrărilor de înregistrare sistematică în cadastru şi în cartea funciară.

Titlul II, care se intitulează „*Publicitatea imobiliară*", reglementează evidenţa cadastral-juridică şi procedura de înscriere în cartea funciară.

Titlul III conţine *dispoziţii tranzitorii, sancţiuni şi dispoziţii finale* şi se referă la documentele de finalizare a lucrărilor de cadastru şi de carte funciară, faptele care constituie contravenţii şi infracţiuni în materie, precum şi la punerea în aplicare a legii, încetarea efectelor şi abrogarea unor acte normative.

Reglementările legii se completează cu cele ale *Regulamentului de avizare, recepţie şi înscriere în evidenţele de cadastru şi carte funciară*[3] şi cu cele cuprinse

---

[1] Cu privire la noile cărţi funciare, a se vedea, în special, I. ALBU, *Noile cărţi funciare*, Ed. Lumina Lex, Bucureşti, 1997; M. IONESCU, *Principiile de bază ale publicităţii imobiliare şi ale noului sistem de publicitate adoptat prin Legea nr. 7/1996*, în Dreptul nr. 6/1997, p. 35-45; E. CHELARU, *op. cit.*, p. 331 şi urm.; L. POP, L.M. HAROSA, *op. cit.*, p. 356 şi urm.; a se vedea, în special, cercetarea monografică în materie realizată de M. NICOLAE în volumul II al *Tratatului de publicitate imobiliară*, precit.; de asemenea, a se vedea D.-M. COSMA, *Cartea funciară. Procedura de lucru. Organizarea birourilor teritoriale*, Ed. Hamangiu, Bucureşti, 2007; A. RUSU, *Publicitatea imobiliară. Cărţile funciare. Practică judiciară*, Ed. Hamangiu, Bucureşti, 2006.

[2] În acelaşi sens, a se vedea V. STOICA, *op. cit.* (2009), p. 422, nota nr. 15.

[3] Aprobat prin Ordinul directorului general al A.N.C.P.I. nr. 700 din 9 iulie 2014 (M. Of. nr. 571 şi nr. 571 bis din 31 iulie 2014). Menţionăm că prin Ordinul nr. 700/2014 au fost abrogate: Ordinul directorului general al A.N.C.P.I. nr. 633/2006 pentru aprobarea Regulamentului de organizare şi funcţionare a birourilor de cadastru şi publicitate imobiliară, Ordinul directorului general al A.N.C.P.I. nr. 634/2006 pentru aprobarea Regulamentului privind conţinutul, modul de întocmire şi recepţie a documentaţiilor cadastrale în vederea înscrierii în cartea funciară, Ordinul directorului general al A.N.C.P.I. nr. 108/2010 privind aprobarea Regulamentului de avizare, verificare şi recepţie a lucrărilor de specialitate din domeniul cadastrului, al geodeziei, al topografiei, al fotogrammetriei şi al cartografiei şi Ordinul directorului general al A.N.C.P.I. nr. 186/2009 privind stabilirea termenelor de prestare a ser-

în Ordinul ministrului justiției nr. 1330/C din 25 iunie 1999 privitor la înființarea cărților funciare cu caracter nedefinitiv[1], precum şi normele emise, pe baza legii, de organele de specialitate în domeniu, respectiv Agenția Națională de Cadastru şi Publicitate Imobiliară şi organismul căruia aceasta îi succede, respectiv fostul Oficiu Național de Cadastru, Geodezie şi Cartografie[2].

**554. Scopurile cadastrului.** Mai întâi, trebuie precizat că, în sistemul de evidență funciară întemeiat pe Legea nr. 7/1996, dacă inițial entitățile sale de bază erau *parcela*, *construcția* şi *proprietarul* [fostul art. 1 alin. (2), apoi fostul art. 1 alin. (6)], în prezent, potrivit art. 1 alin. (7) din Legea nr. 7/1996, republicată în 2013, entitățile de bază ale acestui sistem sunt *imobilul şi proprietarul*.

În al doilea rând, deşi inițial legea definea *noțiunea de imobil* ca reprezentând una sau mai multe parcele alăturate, cu sau fără construcții, care aparțin aceluiaşi proprietar [fostul art. 1 alin. (3)], în prezent, prin imobil, în sensul legii, se înțelege terenul, cu sau fără construcții, de pe teritoriul unei unități administrativ-teritoriale, aparținând unuia sau mai multor proprietari, care se identifică printr-un număr cadastral unic [art. 1 alin. (5)].

Aşadar, întreg sistemul de evidență funciară a căpătat o puternică trăsătură reală[3], pentru că entitatea sa de bază este imobilul.

Prin sistemul integrat de cadastru şi carte funciară, la nivelul fiecărei unități administrativ-teritoriale – comună, oraş, municipiu, județ – şi la nivelul întregii țări, se realizează [art. 2 alin. (2) din lege]:

a) identificarea, descrierea şi înregistrarea în documentele cadastrale a imobilelor prin natura lor, măsurarea şi reprezentarea acestora pe hărți şi planuri cadastrale, precum şi stocarea datelor pe suporturi informatice;

b) identificarea şi înregistrarea proprietarilor, a altor deținători legali de imobile şi a posesorilor;

c) furnizarea datelor necesare sistemului de impozite şi taxe pentru stabilirea corectă a obligațiilor fiscale ale contribuabililor, solicitate de instituțiile abilitate;

d) publicitatea imobiliară, care asigură opozabilitatea drepturilor reale imobiliare, a drepturilor personale, a actelor şi faptelor juridice, precum şi a oricăror raporturi juridice supuse publicității, referitoare la imobile.

Activitatea de cadastru şi carte funciară este organizată şi condusă de un organ administrativ central de specialitate, anume *Agenția Națională de Cadastru şi Publicitate Imobiliară*, ca instituție publică, având personalitate juridică, aflată în subordinea Ministerului Dezvoltării Regionale şi Administrației Publice[4] [art. 3 alin. (1) din

viciilor furnizate de Agenția Națională de Cadastru şi Publicitate Imobiliară şi unitățile sale subordonate.

[1] Nepublicat.

[2] A se vedea M. NICOLAE, *op. cit.*, vol. II, p. 87-88.

[3] Pe planul efectelor înscrierilor, legiuitorul nu a mers până la capăt cu consecințele publicității pe imobile, nici în redactarea inițială şi nici prin modificările aduse în materie prin Legea nr. 247/2005; a se vedea *infra*, nr. 565.

[4] Potrivit art. 7 alin. (1) din O.U.G. nr. 11/2014, „Agenția Națională de Cadastru şi Publicitate Imobiliară, instituție publică cu personalitate juridică, trece din subordinea Guvernului şi din coordonarea secretarului general al Guvernului în subordinea Ministerului Dezvoltării Regionale şi Administrației Publice”.

Legea nr. 7/1996, republicată]; la nivelul fiecărui judeţ şi al municipiului Bucureşti au fost înfiinţate *oficii teritoriale* de cadastru şi publicitate imobiliară, iar la nivelul fiecărei circumscripţii judecătoreşti funcţionează cel puţin un *birou teritorial* de cadastru şi publicitate imobiliară, ambele categorii fiind subordonate ierarhic.

**555. Funcţiile cadastrului.** Potrivit art. 10 din Legea nr. 7/1996, republicată, cadastrul îndeplineşte trei funcţii: *tehnică*, *economică* şi *juridică*.

*Funcţia tehnică* a cadastrului se realizează prin determinarea, pe bază de măsurători, a poziţiei limitelor dintre imobilele învecinate. Lucrările de măsurători se execută prin orice metodă grafică, numerică, fotogrammetrică sau combinate, iar *documentaţiile cadastrale determină suprafaţa terenurilor şi construcţiilor*, rezultată din măsurători [art. 10 alin. (1) şi (2)].

*Funcţia economică* a cadastrului constă în *evidenţierea elementelor tehnice necesare stabilirii valorilor impozabile* ale imobilelor sau, după caz, *a impozitelor ori taxelor* pentru aceste imobile, iar *funcţia juridică* se realizează prin *identificarea proprietarilor*, respectiv *a posesorilor* imobilelor şi prin *înscrierea acestora în evidenţele cadastrale*, în scopul înscrierii în cartea funciară [art. 10 alin. (3) şi (4)].

De asemenea, art. 12 din Legea nr. 7/1996 dispune, printre altele, că documentele tehnice ale cadastrului *se întocmesc pentru fiecare sector cadastral* şi *evidenţiază situaţia de fapt* constatată de comisia care a desfăşurat lucrările de cadastru şi constituie *temeiul înregistrării din oficiu* a imobilelor în evidenţele de cadastru şi în cartea funciară; aceste documente sunt:

a) planul cadastral;

b) registrul cadastral al imobilelor;

c) opisul alfabetic al titularilor drepturilor reale de proprietate, al posesorilor şi al altor deţinători.

Acelaşi text precizează că autorităţile şi instituţiile publice centrale şi locale au obligaţia de a pune la dispoziţia Agenţiei Naţionale de Cadastru şi Publicitate Imobiliară, *gratuit*, datele, informaţiile şi copiile certificate ale documentelor referitoare la sistemele informaţionale specifice domeniilor proprii de activitate, pentru lucrările sistematice de cadastru, în vederea înscrierii în cartea funciară.

**556. Organizarea evidenţei cadastral-juridice.** Publicitatea imobiliară este întemeiată pe sistemul de evidenţă a cadastrului şi *are ca obiect înscrierea în cartea funciară a actelor şi a faptelor juridice referitoare la imobilele din aceeaşi unitate administrativ-teritorială*, în scopul transmiterii sau constituirii de drepturi reale imobiliare ori, după caz, al opozabilităţii faţă de terţi a acestor înscrieri [art. 21 alin. (1) din Legea nr. 7/1996, republicată]; ea se realizează de către birourile de cadastru şi publicitate imobiliară, pentru imobilele situate în raza de activitate a acestora [art. 21 alin. (2) din Legea nr. 7/1996, republicată].

Prin *imobil* în sensul Legii nr. 7/1996 se înţelege terenul, cu sau fără construcţii, de pe teritoriul unei unităţi administrativ-teritoriale, aparţinând unuia sau mai multor proprietari, *care se identifică printr-un număr cadastral unic* [art. 1 alin. (5) din Legea nr. 7/1996, republicată].

Cât priveşte *cărţile funciare*, art. 21 alin. (3) din Legea nr. 7/1996 dispune că acestea sunt întocmite şi numerotate pe teritoriul administrativ al fiecărei localităţi; ele alcătuiesc, împreună, *registrul cadastral de publicitate imobiliară al unui ase-*

*menea teritoriu*; acest registru se va ține de către biroul teritorial din cadrul oficiului teritorial în a cărui rază teritorială de activitate este situat imobilul respectiv. El se întregeşte cu registrul de intrare, cu planul cadastral, cu registrul cadastral al imobilelor şi va indica *numărul cadastral al imobilelor* şi numărul de ordine al cărților funciare în care se înscriu, cu un index alfabetic al proprietarilor şi cu o mapă în care sunt păstrate cererile de înscriere, împreună cu un exemplar al înscrisurilor constatatoare privind toate actele şi faptele juridice supuse înscrierii [art. 21 alin. (4) din Legea nr. 7/1996, republicată].

Activitatea de publicitate imobiliară desfăşurată în cadrul oficiilor teritoriale este îndeplinită de *registratorii de carte funciară*, numiți, ca urmare a unui concurs, de directorul general al Agenției Naționale de Cadastru şi Publicitate Imobiliară; în cadrul acestor oficii lucrează şi *asistenți-registratori*, ca personal de execuție, ei efectuând înscrisurile în cartea funciară în baza dispozițiilor date de registratori; de asemenea, asistenții-registratori eliberează extrasele de carte funciară şi certificatele de sarcini şi îndeplinesc şi alte atribuții stabilite prin reglementări specifice [art. 22 alin. (1) din Legea nr. 7/1996, republicată în 2013].

**557. Cuprinsul cărților funciare.** Evidența cadastral-juridică instituită prin Legea nr. 7/1996 este realizată *atât pe imobile, cât şi pe persoane*. Cartea funciară propriu-zisă are un conținut foarte asemănător cu cel reglementat prin Decretul-lege nr. 115/1938. Potrivit art. 23 din Legea nr. 7/1996, republicată în 2013, cartea funciară este alcătuită dintr-un titlu şi trei cărți.

*Titlul* cuprinde numărul cărții funciare şi numele localității în care este situat imobilul.

*Partea I* priveşte *descrierea imobilului*, care va cuprinde:

a) numărul de ordine şi cel cadastral al imobilului;

b) suprafața imobilului, reieşită din măsurători cadastrale, destinația, categoriile de folosință şi, după caz, construcțiile. Scoaterea definitivă şi temporară din circuitul agricol a imobilelor situate în intravilanul aprobat potrivit legii se face prin autorizația de construire. Conținutul documentațiilor de scoatere definitivă/temporară din circuitul agricol, precum şi schimbarea categoriei de folosință a imobilelor situate în intravilan se stabilesc prin regulament aprobat prin ordin cu caracter normativ al directorului general al Agenției Naționale, care se publică în Monitorul Oficial al României, Partea I. Scoaterea definitivă/temporară din circuitul agricol şi schimbarea categoriei de folosință a imobilelor situate în extravilan se stabilesc prin regulament aprobat prin ordin comun al ministrului agriculturii şi dezvoltării rurale şi al directorului general al Agenției Naționale, care se publică în Monitorul Oficial al României, Partea I;

c) planul imobilului cu descrierea acestuia constituie anexa la partea I a cărții funciare, întocmită conform regulamentului aprobat prin ordin cu caracter normativ al directorului general al Agenției Naționale, care se publică în Monitorul Oficial al României, Partea I.

*Partea a II-a* este cea referitoare la *înscrierile privind dreptul de proprietate* şi *alte drepturi reale* şi cuprinde:

a) numele proprietarului;

b) actul sau faptul juridic care constituie titlul dreptului de proprietate, precum şi menționarea înscrisului pe care se întemeiază acest drept;

c) strămutările proprietății;

d) dreptul de administrare, dreptul de concesiune şi dreptul de folosință cu titlu gratuit, corespunzătoare proprietății publice;

e) servituțile constituite în folosul imobilului;

f) faptele juridice, drepturile personale sau alte raporturi juridice, precum şi acțiunile privitoare la proprietate;

g) recepția propunerii de dezmembrare ori de comasare şi respingerea acesteia, respingerea cererii de recepție şi/sau de înscriere, în cazul imobilelor cu carte funciară deschisă;

h) obligații de a nu face; interdicțiile de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, comasare, construire, demolare, restructurare şi amenajare;

i) clauza de inalienabilitate a imobilului, potrivit art. 628 alin. (2) NCC, şi clauza de insesizabilitate, potrivit art. 2329 alin. (3) NCC;

j) orice modificări, îndreptări sau însemnări ce s-ar face în titlu, în partea I sau a II-a a cărții funciare, cu privire la înscrierile făcute.

*Partea a III-a* este cea referitoare la înscrierile privind *dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garanție şi sarcini* şi cuprinde:

a) dreptul de superficie, uzufruct, uz, abitație, servituțile în sarcina fondului aservit, ipoteca şi privilegiile imobiliare, precum şi locațiunea şi cesiunea de creanță;

b) faptele juridice, drepturile personale sau alte raporturi juridice, precum şi acțiunile privitoare la drepturile reale înscrise în această parte;

c) sechestrul, urmărirea imobilului sau a veniturilor sale;

d) orice modificări, îndreptări sau însemnări ce s-ar face cu privire la înscrierile făcute în această parte.

Abrogarea fostului art. 41 din Legea nr. 7/1996 făcută prin art. 87 pct. 4 din Legea nr. 71/2011, text care era consacrat posibilității cercetării cuprinsului cărții funciare, semnifică faptul că, privitor la aceasta, au a fi aplicate dispozițiile art. 883 NCC, care au acelaşi obiect de reglementare. Potrivit acestui text, orice persoană, *fără a fi ținută să justifice vreun interes*, poate cerceta orice carte funciară, precum şi celelalte documente cu care aceasta se întregeşte, potrivit legii; la cerere, se vor elibera extrase sau copii certificate conform cu exemplarul original aflat în arhivă; nimeni nu va putea invoca faptul că nu a avut cunoştință de existența vreunei înscrieri efectuate în cartea funciară sau, după caz, a unei cereri de înscriere înregistrate la biroul de cadastru şi publicitate imobiliară.

**558. Principiile noilor cărți funciare**[1]. Regimul juridic al publicității imobiliare bazat pe noile cărți funciare reglementate de Legea nr. 7/1996 se întemeiază pe mai multe principii. Facem precizarea că unele dintre acestea rezultă din textele corespunzătoare din Legea nr. 7/1996, în forma republicată în anul 2006, abrogate prin art. 87 pct. 4 din Legea nr. 71/2011, dar care, aşa cum am arătat mai sus, *ultraactivează*, în condițiile prevăzute de normele tranzitorii cuprinse în art. 56 din Legea nr. 71/2011.

[1] Cu privire la aceste principii, a se vedea M. Ionescu, *loc. cit.*, p. 35-45; M. Nicolae, *op. cit.*, vol. II, p. 182 şi urm.; L. Pop, L.M. Harosa, *op. cit.*, p. 364 şi urm.

**559. Un prim principiu este acela al publicității integrale a cărților funciare**, definit în literatura noastră juridică de specialitate ca reprezentând acea regulă potrivit căreia în cartea funciară au a fi înscrise *toate drepturile reale imobiliare*, numite şi *drepturi tabulare*, precum şi, în cazurile anume prevăzute de lege, drepturile de creanță, faptele sau alte raporturi juridice care au legătură cu imobilele înscrise în cartea funciară[1].

Principiul publicității integrale este ilustrat prin următoarele elemente[2]:

a) potrivit art. 23 din lege, în forma sa actuală, în partea a II-a şi a III-a ale cărții funciare sunt înscrise, aşa după cum am arătat mai sus, atât numele proprietarului, cât şi actele şi faptele juridice care constituie *titlul dreptului de proprietate*, menționarea înscrisului pe care se întemeiază acest drept, precum şi transmisiunile proprietății, servituțile constituite în folosul proprietății, faptele juridice, drepturile personale sau alte raporturi juridice, acțiunile privitoare la proprietate, dezmembrămintele proprietății, sechestrul etc.;

b) art. 24 alin. (3) dispune în prezent că dreptul de proprietate şi celelalte drepturi reale asupra unui imobil se vor înscrie în cartea funciară pe baza înscrisului autentic notarial sau a certificatului de moştenitor, încheiate de un notar public în funcție în România, a hotărârii judecătoreşti rămase definitivă sau pe baza unui act emis de autoritățile administrative, în cazurile în care legea prevede aceasta, prin care s-au constituit ori transmis în mod valabil, iar fostul art. 21, abrogat prin Legea nr. 71/2011, arăta că modificarea conținutului unui drept ce grevează un drept real imobiliar se înscrie, dacă legea nu dispune altfel, potrivit regulilor aplicabile cu privire la dobândirea şi stingerea drepturilor reale;

c) fostul art. 26, abrogat prin Legea nr. 71/2011, prevedea că dreptul de proprietate şi celelalte drepturi reale sunt opozabile față de terți, *fără înscriere în cartea funciară*, când provin din succesiune, accesiune, vânzare silită sau uzucapiune, dar ele se vor înscrie, *în prealabil*, dacă titularul înțelege să îşi exercite atributul dispoziției asupra lor; în aceleaşi condiții sunt opozabile față de terți drepturile reale dobândite de stat prin expropriere, respectiv de stat şi de orice persoană prin efectul legii sau prin hotărâre judecătorească;

d) în sfârşit, legea prevedea posibilitatea înscrierii, la cerere, a actelor şi faptelor juridice privitoare la drepturile personale, la starea şi capacitatea persoanelor, *care au legătură cu imobilele înscrise în cartea funciară*, „cu efect de opozabilitate pentru terțe persoane" (fostul art. 38 din Legea nr. 7/1996, abrogat prin Legea nr. 71/2011).

**560. Un al doilea principiu este acela al relativității înscrierii**, definit ca acea regulă în temeiul căreia înscrierea unui drept în cartea funciară se poate face *numai împotriva celui care*, la data înregistrării cererii, *este înscris* sau, după caz, *urmează a fi înscris în cartea funciară ca titular al dreptului asupra căruia înscrierea va fi făcută*[3]. Într-adevăr, fostul art. 22 din lege, abrogat prin Legea nr. 71/2011, dispunea că înscrierea unui drept se poate face numai:

a) împotriva celui care, la înregistrarea cererii sale, era înscris ca titular al dreptului asupra căruia înscrierea urmează a fi făcută;

---

[1] A se vedea M. NICOLAE, *op. cit.*, vol. II, p. 183.

[2] *Ibidem.*

[3] A se vedea M. NICOLAE, *op. cit.*, vol. II, p. 188.

b) împotriva aceluia care, înainte de a fi înscris, şi-a grevat dreptul, dacă amândouă înscrierile se fac deodată.

În cazul în care dreptul real asupra unui imobil a fost înstrăinat succesiv mai multor persoane, iar înscrierile nu s-au făcut, cel din urmă îndreptăţit putea cere înscrierea dobândirilor succesive odată cu aceea a dreptului său, dacă dovedeşte prin înscrisuri originale întreg şirul actelor juridice pe care se întemeiază înscrierile (fostul art. 23, abrogat prin Legea nr. 71/2011).

Totuşi, potrivit fostului art. 24 din lege, şi el abrogat, înscrierile întemeiate pe obligaţiile defunctului, titular al dreptului tabular, se puteau face, în principiu, *şi după* înscrierea dreptului moştenitorului[1].

**561. Un al treilea principiu este acela al legalităţii înscrierilor în cartea funciară.** Într-adevăr, publicitatea imobiliară prin cărţile funciare are, în esenţă, ca scop asigurarea exactităţii, corectitudinii şi certitudinii înscrierilor efectuate în aceste instrumente tehnico-juridice de evidenţă cadastrală. În literatura juridică de specialitate se deosebeşte între *legalitatea formală*, potrivit cu care registratorul de carte funciară nu poate încuviinţa decât înscrierea actelor şi faptelor juridice anume prevăzute de lege ca fiind supuse acestei operaţiuni juridice sau, după caz, permise şi nu se poate întemeia decât pe cererea ce îi este adresată de cel interesat şi actele ei însoţitoare, şi *legalitatea materială*, care semnifică cerinţa ca registratorul să cerceteze, pe de o parte, dacă înscrisul pe baza căruia se solicită înscrierea întruneşte condiţiile de fond şi de formă impuse de lege pentru înscrierea dreptului său şi, pe de altă parte, dacă în însuşi cuprinsul cărţii funciare nu există vreo piedică la efectuarea înscrierii[2].

Principiul legalităţii se degajă şi din întreaga procedură a înscrierilor în cartea funciară. Într-adevăr, Legea nr. 7/1996 dispune că, verificând întrunirea tuturor acestor cerinţe, registratorul va admite cererea şi va dispune intabularea sau înscrierea provizorie, după caz, *prin încheiere*. Dacă el constată că cererea de înscriere în cartea funciară nu întruneşte condiţiile legale, urmează a o respinge, *prin încheiere motivată* (art. 30 din Legea nr. 7/1996, republicată în 2013). Încheierea se comunică celui care a cerut înscrierea ori radierea unui act sau fapt juridic, precum şi celorlalte persoane interesate potrivit menţiunilor din cartea funciară, cu privire la imobilul în cauză, în termen de 15 zile de la pronunţarea ei, dar nu mai târziu de 30 de zile de la data înregistrării cererii. Persoanele interesate sau notarul public pot formula *cerere de reexaminare* a încheierii de admitere sau de respingere, în termen de 15 zile de la comunicare, cerere ce se soluţionează în termen de 20 de zile prin încheiere de către registratorul-şef din cadrul oficiului teritorial în raza căruia este situat imobilul. Împotriva acestei încheieri se poate formula plângere, în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la biroul teritorial şi se înscrie din oficiu în cartea funciară; oficiul teritorial este obligat să înainteze plângerea judecătoriei în a cărei rază de competenţă teritorială se află imobilul, însoţită de dosarul încheierii şi de copia cărţii funciare. Plângerea împotriva încheierii se poate depune de cei interesaţi sau notarul public şi direct la judecătoria în a cărei

[1] Cu privire la analiza detaliată a conţinutului normelor subsumate acestui principiu, a se vedea M. Nicolae, *op. cit.*, vol. II, p. 189 şi urm.

[2] *Idem*, p. 202.

rază de competență teritorială se află imobilul, situație în care instanța va solicita din oficiu biroului teritorial comunicarea dosarului încheierii şi copia cărții funciare, precum şi notarea plângerii în cartea funciară. Hotărârea pronunțată de judecătorie poate fi atacată numai cu apel, iar hotărârea judecătorească *definitivă* pronunțată în cauză se comunică, din oficiu, biroului teritorial de carte funciară de către instanța care s-a pronunțat ultima asupra fondului. Legea precizează că înscrierea făcută pe temeiul unei hotărâri judecătoreşti îşi va produce efectele *de la data înregistrării cererii de înscriere la biroul teritorial*, iar în cazul respingerii plângerii celui interesat prin hotărâre judecătorească definitivă, notările făcute *se radiază din oficiu* (art. 31)[1].

**562. Un al patrulea principiu este acela al oficialității înscrierii,** care semnifică obligația notarului public ce a întocmit un act prin care se transmite, se modifică, se constituie sau se stinge un drept real imobiliar de a cere, *din oficiu*, înscrierea lui în cartea funciară la biroul teritorial în a cărui rază de activitate este situat imobilul. Legea impune a se face mențiune expresă despre executarea acestei obligații chiar în cuprinsul actului sau, după caz, în cuprinsul certificatului de moştenitor. De asemenea, la autentificarea actelor prin care se transmite, se constituie sau se modifică un drept real imobiliar, notarul public trebuie să solicite *extras de carte funciară pentru autentificare* sau, după caz, *certificat de sarcini*. La autentificarea actelor notariale prin care se stinge un drept real imobiliar, precum şi în cadrul procedurii succesorale, pentru imobilele înscrise în cartea funciară se va solicita *extras de carte funciară pentru informare*. Extrasul de carte funciară pentru autentificare este valabil 10 zile lucrătoare de la data înregistrării cererii şi în baza lui notarul public poate efectua toate operațiunile notariale necesare întocmirii actului în vederea căruia acesta a fost solicitat. Pe perioada valabilității extrasului de carte funciară pentru autentificare, registratorul nu va efectua niciun fel de înscriere în cartea funciară, cu excepția aceleia pentru care a fost eliberat extrasul. Valabilitatea extrasului încetează, prin împlinirea termenului, la momentul înregistrării cererii de înscriere a actului notarial pentru care acesta a fost eliberat sau la cererea notarului public care a solicitat extrasul. Cererile depuse în perioada de valabilitate a extrasului de carte funciară pentru autentificare cu privire la imobilul pentru care acesta a fost eliberat se soluționează după expirarea termenului de valabilitate a extrasului, în ordinea şi cu procedura prevăzute de lege [art. 35 alin. (1)-(4) din Legea nr. 7/1996, republicată în 2013].

De asemenea, instanța de judecată va transmite, în termen de 3 zile, hotărârea rămasă definitivă, constitutivă sau declarativă asupra unui drept real imobiliar, la biroul teritorial în a cărui rază de activitate se află imobilul. De altfel, instanța judecătorească nu poate trece la dezbaterea pe fond a unei acțiuni privind desființarea actului juridic supus înscrierii, dacă acesta nu a fost înscris, în prealabil, pentru informare, în cartea funciară [art. 35 alin. (5) şi (6) din Legea nr. 7/1996, republicată în 2013].

---

[1] Forma actuală a alin. (5), (6) şi (8) ale art. 31 [fostele alin. (3), (4) şi (6) ale art. 50 înainte de republicarea din 2013] a fost dată prin art. 26 din Legea nr. 76/2012 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă (M. Of. nr. 365 din 30 mai 2012).

**563. Un al cincilea principiu al publicității pe baza Legii nr. 7/1996 este acela al opozabilității față de terți a drepturilor reale înscrise în cartea funciară.** În redactarea sa inițială, Legea nr. 7/1996 nu a preluat sistemul publicității reale reglementat în țara noastră de Decretul-lege nr. 115/1938, aplicabil în regiunile unde exista evidența cadastrală bazată pe cărțile funciare, ci a preferat să rețină sistemul publicității personale; înscrierile în cartea funciară *nu au efect constitutiv* de drepturi, ci numai de a face *opozabilă terților* înscrierea dobândirii, modificării sau stingerii drepturilor reale imobiliare.

Într-adevăr, potrivit fostului art. 25 alin. (1) din Legea nr. 7/1996, abrogat prin Legea nr. 71/2011, înscrierile în cartea funciară *îşi produc efectele de opozabilitate față de terți* de la data înregistrării cererilor, iar fostul art. 26 reglementa cazurile în care drepturile reale erau opozabile terților *fără înscriere în cartea funciară*, anume când ele provin din succesiune, accesiune, vânzare silită şi uzucapiune, cu precizarea că aceste drepturi trebuiau să fie înscrise, în prealabil, atunci când titularul voia să dispună de ele; în aceleaşi condiții puteau fi opuse terților drepturile reale dobândite de stat şi de orice persoană prin efectul legii, prin expropriere sau prin hotărâri judecătoreşti.

Care este *efectul efectuării înscrierilor în cartea funciară*? Răspunsul la această întrebare este dat prin coroborarea dispozițiilor cuprinse în fostul art. 20 alin. (1) cu cele din fostul art. 25 din Legea nr. 7/1996. Astfel, potrivit fostului art. 20 alin. (1) (în forma dinainte de modificarea prin Legea nr. 71/2011), dreptul de proprietate şi celelalte drepturi reale asupra unui imobil *se înscriu în cartea funciară pe baza actului prin care ele s-au constituit ori s-au transmis în mod valabil.* La rândul său, fostul art. 25, abrogat prin Legea nr. 71/2011, dispunea că înscrierile în cartea funciară *îşi vor produce efectele de opozabilitate față de terți de la data înregistrării cererilor*; ordinea înregistrării cererilor va determina *rangul înscrierilor.* Dacă la biroul teritorial de carte funciară au fost depuse mai multe cereri de înscriere a drepturilor reale *deodată*, ele vor primi provizoriu acelaşi rang, urmând ca instanța să decidă asupra rangului fiecăreia dintre ele[1]. Dacă obiectul cererilor de înscriere depuse deodată priveşte drepturi de *ipotecă* sau *privilegii, ele vor primi acelaşi rang*. Aşadar, între părți efectul translativ sau constitutiv de drepturi reale se va produce ca în sistemul de publicitate imobiliară bazat pe registrele de transcripțiuni şi inscripțiuni, adică la momentul realizării acordului de voință ori la încheierea actului în forma *ad validitatem* impusă de lege; înscrierea în cartea funciară este menită *să facă actul opozabil terților*[2].

De la regula opozabilității față de terți a drepturilor reale înscrise în cartea funciară pe baza actelor juridice prin care ele s-au constituit, au fost transmise ori modificate în mod valabil, fostul art. 26 din Legea nr. 7/1996, text abrogat prin Legea nr. 71/2011, prevedea o serie de excepții, şi anume:

a) dreptul de proprietate şi celelalte drepturi reale sunt opozabile față de terți, *fără înscrierea în cartea funciară*, când provin din succesiune, accesiune, vânzare

[1] A se vedea şi dispozițiile în materie cuprinse în art. 21 din Regulamentul de avizare, recepție şi înscriere în evidențele de cadastru şi carte funciară, aprobat prin Ordinul nr. 700/2014.

[2] Pentru critica soluției legiuitorului în materie şi pentru multele ei nuanțări şi corelații cu alte dispoziții legale, pertinente, a se vedea M. NICOLAE, *op. cit.*, vol. II, p. 230 şi urm.

silită şi uzucapiune; drepturile reale imobiliare dobândite în aceste moduri au însă a fi înscrise, *în prealabil, atunci când titularul înţelege a dispune de ele*;

b) în aceleaşi condiţii, adică *fără înscriere în cartea funciară*, sunt opozabile faţă de terţi drepturile reale dobândite de stat şi de orice persoană, prin efectul legii, prin expropriere sau prin hotărâre judecătorească; titularii drepturilor dobândite prin aceste moduri nu pot dispune de ele decât după înscrierea lor, în prealabil, în cartea funciară.

Potrivit fostului art. 32 din lege, de asemenea abrogat prin Legea nr. 71/2011, efectul de opozabilitate al înscrierilor în cartea funciară nu opera cu privire la:

a) suprafaţa terenurilor, destinaţia, categoria de folosinţă, valoarea sau alte asemenea aspecte;

b) restricţii aduse dreptului de proprietate prin raporturile de vecinătate, expropriere sau prin prevederi legale privind protecţia ecologică, sistematizarea localităţilor şi alte asemenea aspecte.

**564. În sfârşit, în materia noii publicităţi imobiliare operează principiul forţei probante a înscrierilor de drepturi reale.** Astfel, potrivit fostului art. 30 din lege, abrogat prin Legea nr. 71/2011, dacă în cartea funciară a fost înscris un drept real în folosul unei persoane, *se prezuma că dreptul există*, în folosul ei, dacă a fost constituit sau dobândit cu bună-credinţă, cât timp nu se dovedea contrariul; dacă un drept a fost radiat din cartea funciară, *se prezuma că acel drept nu există.*

De asemenea, potrivit fostului art. 31 din lege, şi el abrogat prin Legea nr. 71/2011, cuprinsul cărţilor funciare, în afara îngrădirilor şi excepţiilor legale, *se considera exact* numai în folosul acelei persoane care a dobândit, cu bună-credinţă, pe temeiul unui act juridic valabil încheiat, un drept real înscris în cartea funciară. Dobânditorul era considerat de bună-credinţă dacă, la data înregistrării cererii de înscriere a dreptului în folosul său, nu a fost notată nicio acţiune prin care se contestă cuprinsul cărţii funciare sau dacă din titlul transmiţătorului şi din cuprinsul cărţii funciare nu reieşea vreo neconcordanţă între aceasta şi situaţia juridică reală.

**565. Înscrierile în cartea funciară**[1]**.** Am arătat că în sistemul de carte funciară reglementat prin Decretul-lege nr. 115/1938 existau, în redactarea sa iniţială, trei categorii de înscrieri: intabularea, înscrierea provizorie şi notarea. Legea nr. 7/1996 nu preluase această terminologie. Ea folosea *noţiunea generică de înscriere*, atât pentru înscrierea drepturilor reale imobiliare, cât şi pentru înscrierea actelor şi a faptelor juridice referitoare la drepturile personale, starea şi capacitatea persoanelor titulare de drepturi tabulare etc.

Prin modificările aduse Legii nr. 7/1996 de Legea nr. 247/2005, între altele, în privinţa categoriilor de înscrieri în cartea funciară a fost preluată terminologia folosită de Decretul-lege nr. 115/1938, deşi legiuitorul continuă a folosi noţiunea generică de „înscrieri". Astfel, fostul art. 26 alin. (4) din Legea nr. 7/1996 dispunea că înscrierile în cartea funciară sunt de trei feluri:

a) *intabularea*, ce are ca obiect *înscrierea definitivă* a drepturilor reale;

b) *înscrierea provizorie a drepturilor reale*, sub condiţia justificării ulterioare;

---

[1] A se vedea G. FLORESCU, *Înscrierile în cartea funciară*, în Juridica nr. 1/2000, p. 10-15.

c) *notarea*, ce are ca obiect înscrierea drepturilor personale, a actelor şi faptelor juridice referitoare la starea şi capacitatea persoanelor, a acţiunilor şi căilor de atac în justiţie, precum şi a măsurilor de indisponibilizare privitoare la imobilele înscrise în cartea funciară.

În prezent, art. 24 alin. (1) din Legea nr. 7/1996, republicată în 2013, prevede că înscrierile în cartea funciară sunt: intabularea, înscrierea provizorie şi notarea.

**566. Intabularea**, în concepţia Legii nr. 7/1996, era acea înscriere *ce avea ca obiect drepturi reale imobiliare care produc efecte imediate şi definitive, de la data înregistrării cererii de înscriere*[1]. Aşa după cum am arătat mai sus, potrivit fostului art. 20 din lege, în forma sa iniţială, erau supuse intabulării în cartea funciară, ca înscriere definitivă, dreptul de proprietate şi celelalte drepturi reale asupra unui imobil; aceste drepturi se stingeau numai prin înscrierea radierii lor din cartea funciară, cu consimţământul titularului dreptului, consimţământ ce nu se cerea dacă dreptul se stingea prin moartea titularului său ori prin împlinirea termenului arătat în înscriere. De asemenea, fostul art. 20 alin. (3) dispunea că hotărârea judecătorească definitivă şi irevocabilă sau, în cazurile prevăzute de lege, actul autorităţii administrative va înlocui acordul de voinţă cerut în vederea înscrierii drepturilor reale, dacă acestea sunt opozabile titularilor.

Reamintim că *nu erau supuse intabulării* drepturile care provin din succesiune, accesiune, vânzare silită, uzucapiune, drepturile reale dobândite de stat şi de orice persoană prin efectul legii, prin expropriere sau prin hotărâre judecătorească, drepturi opozabile terţilor şi fără înscrierea lor în cartea funciară, numai că titularul lor nu putea dispune de ele decât după ce, în prealabil, le-a intabulat în cartea funciară (fostul art. 26 din lege, abrogat prin Legea nr. 71/2011). De asemenea, art. 46 din Regulamentul de organizare şi funcţionare a birourilor de cadastru şi publicitate imobiliară, în prezent abrogat, prevedea că sunt supuse intabulării cu titlu definitiv drepturile reale imobiliare ce fac obiectul actelor juridice, iar dacă ele necesită o justificare ulterioară, aceste acte *se înscriu provizoriu. Efectul intabulării* este acela de a face actul înscris în cartea funciară *opozabil terţilor*; *între părţi şi succesorii lor (avânzii cauză)* actul produce efecte fără intabularea sa; aşadar, în sistemul publicităţii imobiliare instituit prin Legea nr. 7/1996, *intabularea nu este constitutivă de drepturi*. În acest sens, art. 48 alin. (1) din regulament preciza că înscrierea în cartea funciară a actului juridic de dobândire, constituire, recunoaştere, stingere, modificare şi de transmisiune a unor drepturi reale imobiliare are ca efect *opozabilitatea* faţă de eventualii titulari de drepturi reale imobiliare cu acelaşi obiect, de la acelaşi autor, dar care nu au efectuat această operaţiune ori au efectuat-o ulterior.

Drepturile reale care dobândesc opozabilitate faţă de terţi numai prin înscrierea lor în cartea funciară sunt denumite *drepturi tabulare*, iar cele care, potrivit legii, sunt opozabile terţilor fără a fi necesară înscrierea lor în cartea funciară sunt denumite *drepturi extratabulare*.

[1] A se vedea M. NICOLAE, *op. cit.*, vol. II, p. 470.

**567. Înscrierea provizorie.** Aceasta reprezintă *operațiunea prin care transmiterea, constituirea, modificarea sau stingerea unui drept real imobiliar devine opozabilă față de terți, sub condiția și în măsura justificării ei*[1].

Fostul art. 29 din lege, abrogat prin Legea nr. 71/2011, dispunea că înscrierea provizorie în cartea funciară se face atunci când dobândirea unor drepturi reale este afectată de o condiție suspensivă sau hotărârea judecătorească pe care se întemeiază dobândirea *nu este definitivă și irevocabilă* ori dacă se dobândește un drept tabular care, anterior, a fost înscris provizoriu; de asemenea, atunci când debitorul a consemnat sumele pentru care a fost înscrisă ipoteca ori privilegiul imobiliar, precum și atunci când, pentru soluționarea cererii de înscriere, sunt necesare înscrisuri suplimentare, care nu aduc însă atingere fondului dreptului ce se cere a fi înscris și nu fundamentează noi capete de cerere.

Potrivit fostului art. 29 alin. (1) din Legea nr. 7/1996 și art. 50 alin. (1) din regulament (ambele abrogate în prezent), înscrierea provizorie devine opozabilă terților *cu rangul determinat de cererea de înscriere*, sub condiția și în măsura justificării ei.

De asemenea, art. 50 alin. (2) din regulament prevedea că înscrierea provizorie va avea eficiență atât timp cât nu s-a înregistrat o cerere de radiere a acesteia, întemeiată pe o hotărâre judecătorească definitivă, iar justificarea înscrierii provizorii se va face în temeiul consimțământului celui împotriva căruia s-a efectuat înscrierea provizorie, a unei hotărâri judecătorești definitive ori a încheierii registratorului de carte funciară [art. 50 alin. (3) din regulament].

**568. Notarea** este *acea înscriere în cartea funciară care are ca obiect menționarea existenței unor drepturi personale, fapte sau raporturi juridice strâns legate de drepturile intabulate și de titularii lor, pentru a le face opozabile terților sau a le aduce la cunoștința acestora în scop de informare*[2]. În acest sens, fostul art. 38 din Legea nr. 7/1996, abrogat prin Legea nr. 71/2011, dispunea că actele și faptele juridice privitoare la drepturile personale, la starea și capacitatea persoanelor în legătură cu imobilele cuprinse în cartea funciară vor putea fi înscrise, la cerere, cu efect de opozabilitate față de terțele persoane. Articolul 42 din regulament conținea o listă cuprinzătoare a actelor și faptelor juridice supuse notării: incapacitățile totale sau parțiale de exercițiu ale titularului dreptului real înscris; instituirea curatelei sale; modalitățile juridice care afectează dreptul înscris în cartea funciară; arătarea raporturilor juridice cu o altă persoană, de natură să afecteze regimul juridic al bunului nemișcător înscris în cartea funciară; indicarea oricărei acțiuni care dă caracter de *drept litigios* unui drept real înscris în cartea funciară, a acțiunii de pre-

[1] *Idem*, p. 480 și urm.

[2] O curte de apel a decis, în mod judicios, în sensul că legalitatea unor măsuri asigurătorii luate de procuror în cursul urmăririi penale poate fi examinată numai pe calea contestării ei potrivit dispozițiilor art. 168 fostul C. proc. pen. (art. 250 din noul Cod de procedură penală adoptat prin Legea nr. 135/2010 – n.n., C.B.), *și nu în cadrul procedurii de notare a lor în cartea funciară*; în cadrul acestei proceduri, registratorul examinează numai dacă cererea întrunește condițiile legale, iar dacă nu le întrunește, o va respinge prin încheiere motivată (art. 49 din Legea nr. 7/1996 – art. 30 în prezent, n.n., C.B.); a se vedea C.A. Constanța, s. civ., min. și fam., mun. și asig. soc., dec. nr. 416/C din 3 octombrie 2007, în B.C.A. nr. 1/2008, p. 6.

dare a înscrisului translativ sau constitutiv al dreptului ce urmează a fi înscris, a unei eventuale acțiuni de ieşire din indiviziune etc.; arătarea eventualei acțiuni pentru anularea hotărârii judecătoreşti declarative de moarte a titularului de drept real înscris în cartea funciară; arătarea situațiilor în care se face urmărirea silită a imobilului înscris în cartea funciară; existența unei eventuale interdicții de înstrăinare sau grevare a imobilului, precum şi modalitățile de care aceasta ar fi afectată; contractul de locațiune sau de cesiune de venituri mai mari de 3 ani; dreptul de preempțiune asupra imobilului înscris în cartea funciară; promisiunea de a încheia un contract cu privire la bunul imobil şi termenul stabilit pentru încheierea contractului, cu condiția să nu fi trecut mai mult de 3 ani de la împlinirea acestuia; intenția de înstrăinare sau ipotecare a bunului imobil; recepția propunerii de dezmembrare ori de comasare, respingerea acesteia; suprapunerea imobilelor înregistrate în planul cadastral de carte funciară; revocarea procurii date în vederea încheierii unui act translativ de proprietate având ca obiect un imobil; sechestrul asigurător şi sechestrul judiciar asupra lui; schimbarea rangului unei ipoteci asupra imobilului; cererea de reexaminare a încheierii de carte funciară; plângerea împotriva încheierii de carte funciară; respingerea cererii de recepție şi/sau de înscriere, în cazul imobilelor cu carte funciară deschisă; deschiderea procedurii insolvenței şi sentința declarativă de faliment; lucrările de expropriere a imobilului; orice alte fapte, drepturi personale sau acțiuni a căror notare este permisă de lege şi au legătură cu imobilul.

**569. Acțiunile de carte funciară.** O primă acțiune este *acțiunea în prestație tabulară*. Într-adevăr, fostul art. 27 din Legea nr. 7/1996, abrogat prin Legea nr. 71/2011, dispunea că cel care s-a obligat să strămute sau să constituie, în folosul altuia, un drept real asupra unui imobil *este obligat* să îi predea toate înscrisurile necesare pentru înscrierea acelui drept, iar dacă un drept înscris în cartea funciară se stinge, titularul este obligat să predea celui îndreptățit înscrisurile necesare radierii.

*În cazul în care cel obligat refuză predarea înscrisului, se va putea cere instanței judecătoreşti să dispună înscrierea* în cartea funciară; hotărârea instanței va suplini consimțământul la înscriere al părții care are obligația de a preda înscrisurile necesare înscrierii şi refuză aceasta.

Aşadar, este vorba despre *o acțiune în justiție* care se deosebeşte de acțiunea în prestație tabulară reglementată de Decretul-lege nr. 115/1938, ce avea ca obiect suplinirea consimțământului la încheierea actului pentru cel care refuza predarea înscrisurilor necesare intabulării lui; de această dată, *obiectul acțiunii îl constituie obligarea pârâtului să predea înscrisul necesar efectuării înscrierii*; *în caz de refuz*, atunci când înscrisul există într-un singur exemplar, *instanța va dispune intabularea*.

Aşadar, suntem în prezența *neîndeplinirii unei obligații de a face*, sancționată cu această *acțiune în prestație tabulară*[1], îndreptată împotriva celui care a constituit sau transmis un drept real, dar nu predă înscrisul trebuitor intabulării. Fostul art. 27 alin. (5) din Legea nr. 7/1996 dispunea că acțiunea în prestație tabulară poate fi intentată şi împotriva terțului dobânditor înscris în cartea funciară, dacă sunt îndeplinite, *cumulativ*, următoarele condiții:

---

[1] A se vedea E. CHELARU, *op. cit.* (2006), p. 340.

a) actul juridic pe temeiul căruia se solicită prestaţia tabulară a fost încheiat *anterior* celui în baza căruia a fost înscris dreptul terţului în cartea funciară;

b) terţul să fi dobândit imobilul *cu titlu gratuit* sau, dacă l-a dobândit cu titlu oneros, să fi fost *de rea-credinţă*.

Fostul art. 27 alin. (4) din lege preciza că acţiunea în prestaţie tabulară este *imprescriptibilă*[1].

**570. O a doua acţiune specifică materiei discutate era acţiunea în rectificarea înscrierilor în cartea funciară**, reglementată de fostele art. 33-37 din Legea nr. 7/1996[2], texte abrogate prin Legea nr. 71/2011. Într-adevăr, art. 33 dispunea că, în cazul în care cuprinsul cărţii funciare nu corespunde, în privinţa înscrierilor efectuate, *cu situaţia juridică reală* a imobilului înscris în cartea funciară, se poate cere *rectificarea* sau, după caz, modificarea acestora.

Prin *rectificare* legea înţelegea *radierea, îndreptarea ori menţionarea înscrierii oricărei operaţiuni susceptibile a face obiectul unei înscrieri în cartea funciară*, iar prin *modificare* se înţelegea *orice schimbare privitoare la aspectele tehnice ale imobilului*, schimbare ce nu afectează esenţa dreptului care poartă asupra acelui imobil; de altfel, legea preciza că modificarea înscrierii nu poate fi cerută decât de titularul dreptului de proprietate [fostul art. 33 alin. (3) partea finală].

În concepţia Legii nr. 7/1996, rectificarea înscrierilor în cartea funciară se putea face fie pe cale amiabilă, prin declaraţie autentică, fie, în caz de litigiu, prin hotărâre judecătorească definitivă şi irevocabilă [fostul art. 33 alin. (4)]. Cât priveşte eventualele *erori materiale* săvârşite cu prilejul înscrierilor în cartea funciară, acestea puteau fi îndreptate la cerere sau din oficiu [fostul art. 33 alin. (5)].

Fostul art. 34 din Legea nr. 7/1996 dispunea că rectificarea înscrierilor din cartea funciară *poate fi cerută de orice persoană interesată*, dacă printr-o hotărâre judecătorească definitivă şi irevocabilă s-a constatat existenţa uneia dintre următoarele împrejurări:

a) înscrierea sau actul juridic pe temeiul căruia aceasta s-a efectuat nu a fost valabil;

b) dreptul înscris în cartea funciară a fost greşit calificat;

c) fie nu mai sunt întrunite condiţiile de existenţă a dreptului înscris, fie au încetat efectele actului juridic în temeiul căruia înscrierea a fost făcută;

d) înscrierea din cartea funciară nu mai este în concordanţă cu situaţia reală actuală a imobilului.

În aplicarea acestor dispoziţii, practica judiciară a decis că, din moment ce scopul unei acţiuni în rectificare este stabilirea stării tabulare anterioare schimbării ei ilegale (*restitutio in integrum*), constatarea nulităţii absolute sau anularea actului care a generat înscrierea *este prejudicială rectificării şi se exercită pe cale principală*; consecutiv, dar *cu titlu accesoriu, ea poate fi cerută şi prin acţiune principală*[3] şi este admisibilă cererea de rectificare a cărţii funciare, dacă titlul care a stat la baza

[1] Pentru o analiză detaliată a acţiunii în prestaţie tabulară, a se vedea M. Nicolae, *op. cit.*, vol. II, p. 611 şi urm.

[2] Pe larg privitor la acţiunea în rectificarea înscrierilor de carte funciară, a se vedea M. Nicolae, *op. cit.*, vol. I, p. 563 şi urm.

[3] A se vedea C.A. Timişoara, s. civ., dec. nr. 917 din 27 septembrie 2007, în B.C.A. nr. 4/2007, p. 23.

înscrierii dreptului de proprietate, respectiv o hotărâre judecătorească, a fost ulterior desființat prin admiterea unui recurs în anulare declarat împotriva hotărârii judecătorești ce a reprezentat temeiul înscrierii de carte funciară[1].

În schimb, s-a decis că nu poate fi dispusă rectificarea cărții funciare în sensul radierii dreptului de proprietate acolo înscris, câtă vreme dreptul a fost dobândit, respectiv înscris în cartea funciară în baza unui contract de vânzare-cumpărare a cărui valabilitate nu a fost contestată[2].

**571. Cu privire la prescriptibilitatea acțiunii în rectificare** pe care o discutăm, legea făcea anumite distincții.

Ca regulă generală, fostul art. 35 alin. (1) din Legea nr. 7/1996 dispunea că, sub rezerva prescripției dreptului material la acțiune pe fond, *acțiunea de rectificare a înscrisurilor în cartea funciară este imprescriptibilă*.

Acțiunea de rectificare era prescriptibilă în termen de 10 ani, atunci când era introdusă împotriva terțelor persoane care au dobândit cu bună-credință un drept real cu titlu gratuit, prin donație sau legat, cu excepția cazului în care dreptul material la acțiunea pe fond s-a prescris mai înainte. Acest termen începea să curgă din ziua când s-a înregistrat cererea terților privitoare la înscrierea dreptului lor [fostul art. 35 alin. (2)].

În sfârșit, fostul art. 36 dispunea că acțiunea întemeiată pe nevaliditatea înscrierii, a titlului ce a stat la baza acesteia ori pe greșita calificare a dreptului înscris se va putea îndrepta și împotriva terțelor persoane care și-au înscris un drept real, dobândit cu bună-credință și printr-un act juridic cu titlu oneros, bazându-se pe cuprinsul cărții funciare, în termen de 3 ani de la data înregistrării cererii de înscriere formulată de dobânditorul nemijlocit al dreptului a cărui rectificare se cere, afară de situația în care însuși dreptul material la acțiunea de fond nu s-a prescris mai înainte.

Cât privește notările în cartea funciară, s-a admis că acțiunea în rectificarea acestora este imprescriptibilă[3].

**572. Punerea în aplicare a Legii nr. 7/1996.** Precizăm că nu este vorba despre intrarea legii în vigoare, aceasta a avut loc în termen de 90 de zile de la data publicării ei – 26 martie 1996 –, adică la 24 iunie 1996. Problema este aceea de a se ști de când s-au aplicat dispozițiile noii legi, având în vedere că prin articolul final din lege s-a prevăzut *încetarea, respectiv abrogarea unor dispoziții legale în materie* cuprinse fie în Codul civil, fie în legi speciale, după finalizarea lucrărilor cadastrale și a registrelor de publicitate imobiliară de pe teritoriul administrativ al unui județ, respectiv după definitivarea cadastrului la nivelul întregii țări.

**573.** Față de aceste prevederi ale legii, s-a susținut, într-o opinie, că reglementările privind cărțile funciare, în funcție de momentul la care intră în vigoare, sunt:

---

[1] C.A. Timișoara, s. civ., dec. nr. 2702 din 7 decembrie 2006, în B.C.A. nr. 1/2007, p. 17.

[2] C.A. Timișoara, s. civ., dec. nr. 917 din 27 septembrie 2007, în B.C.A. nr. 4/2007, p. 12.

[3] A se vedea L. Pop, L.M. Harosa, *op. cit.*, p. 355.

a) de aplicare imediată, de exemplu, cele privind înființarea birourilor de carte funciară în cadrul judecătoriilor;

b) de aplicare eşalonată în timp, prin raportare la realizarea operațiunilor cadastrale[1].

Într-o a doua opinie, căreia ne-am alăturat fără nicio rezervă[2], se arăta că, de la data intrării în vigoare a Legii nr. 7/1996, sistemele de publicitate imobiliară aplicabile pe teritoriul țării şi-au încetat aplicabilitatea. Ele au fost înlocuite cu noul sistem de carte funciară, potrivit căruia înscrierea are ca efect esențial opozabilitatea actului față de terți[3]. Aceasta, deoarece, potrivit art. 58 în redactarea inițială a Legii nr. 7/1996, înscrierile făcute în conformitate cu actele normative în vigoare, fie în registrele de transcripțiuni şi inscripțiuni imobiliare, fie în cărțile funciare, *înainte de intrarea ei în vigoare*, îşi vor produce efectele prevăzute. De asemenea, în conformitate cu art. 59 inițial, actul juridic privind constituirea sau transmiterea unui drept real imobiliar, valabil, încheiat anterior intrării în vigoare a Legii nr. 7/1996, *dar netranscris în vechile registre de publicitate imobiliară* – cel de transcripțiuni şi inscripțiuni, respectiv cartea funciară –, *își va produce efectele la data înscrierii lui în cartea funciară.*

Mai mult, art. 60, tot în forma inițială a legii, dispunea că anumite acțiuni în justiție care au fost introduse pe temeiul unor dispoziții cuprinse în Decretul-lege nr. 115/1938, aflate în curs de judecată, vor fi soluționate potrivit dispozițiilor acestuia, dar hotărârile judecătoreşti rămase definitive prin care au fost admise asemenea acțiuni trebuie să fie înscrise în cartea funciară.

**574.** Toate aceste prevederi legale erau de natură să indice limpede şi indică limpede, după părerea noastră, intenția legiuitorului de aplicare imediată a tuturor dispozițiilor noii legi[4].

Pentru rațiuni practice, având în vedere că în regiunile din țară unde au existat cărți funciare acestea cuprind indicările cadastrale necesare, *publicitatea imobiliară se va realiza prin înscrierea (intabularea) transmisiunilor sau constituirilor de drepturi reale în cartea funciară existentă, dar numai pentru a da opozabilitate față de terți actului juridic respectiv*, încetând efectul constitutiv al intabulării aplicabil în vechiul sistem de carte funciară sau, altfel spus, vechile cărți funciare nu constituie decât suportul material al înscrierii (intabulării) dobândirii, *efectul juridic fiind cel prevăzut de fostul art. 58 din Legea nr. 7/1996, de imediată aplicare.*

În unitățile administrativ-teritoriale ale zonelor țării unde se aplica regimul de transcripțiuni şi inscripțiuni imobiliare, până la definitivarea lucrărilor cadastrale, actele translative sau constitutive de drepturi reale imobiliare se înscriu (intabulează)

---

[1] A se vedea I. ALBU, *op. cit.*, p. 46-47; M. IONESCU, *loc. cit.*, p. 43-44; N. GRECU, *Competența judecătoriilor privind transcrierea actelor de strămutări şi urmărirea proprietății, precum şi inscripția privilegiilor, ipotecilor şi amanetelor*, în Dreptul nr. 7/1996, p. 77.

[2] A se vedea C. BÎRSAN, *op. cit.* (2001), p. 356-357.

[3] A se vedea FR. DEAK, *op. cit.*, p. 19-22; I.P. FILIPESCU, *op. cit.*, p. 341-343; FL. ȚUCA, *Legea locuinței nr. 114/1996, temei al legislației locative*, Ed. All, Bucureşti, 1997, p. 108-109; M. NICOLAE, *op. cit.*, vol. II, p. 23 şi urm.

[4] Pentru amănunte şi distincții, a se vedea M. NICOLAE, *Publicitatea imobiliară şi noile cărți funciare*, Ed. Press Mihaela SRL, Bucureşti, 2000, p. 208 şi urm.; L. POP, L.M. HAROSA, *op. cit.*, p. 380-383.

tot în conformitate cu dispozițiile Legii nr. 7/1996, dar cu caracter nedefinitiv, în câte o carte funciară, având acelaşi caracter, urmând ca înscrierea definitivă să se efectueze la punerea în aplicare a cadastrului general pentru acel județ (art. 61 inițial).

Este rațiunea pentru care, prin Ordinul ministrului justiției nr. 1330/C din 25 iunie 1999, s-a dispus ca, începând cu data de 1 iulie 1999, *toate birourile de carte funciară să treacă la înființarea cărților funciare cu caracter nedefinitiv.*

**575.** Această controversă a fost tranşată de legiuitor prin modificările succesive aduse dispozițiilor Legii nr. 7/1996 privitoare la materia discutată. Astfel, din redactarea rezultată ca urmare a modificării legii prin Legea nr. 247/2005, art. 58 din legea republicată în 2006 dispunea că, în regiunile de carte funciară supusă Decretului-lege nr. 115/1938 pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare sau, după caz, Legii nr. 242/1947 pentru transformarea cărților funciare provizorii din Vechiul Regat în cărți de publicitate funciară, înscrierile privitoare la imobile, cuprinse în cărțile funciare ori, după caz, în cărțile de publicitate funciară, *vor continua să fie făcute în aceste cărți, însă cu respectarea şi în condițiile prevăzute de noua lege*. Următoarele alineate ale aceluiaşi text prevedeau că, în regiunile de transcripțiuni şi inscripțiuni imobiliare, până la deschiderea cărților funciare, privilegiile şi ipotecile legale, sechestrul, urmărirea imobilului, a fructelor şi veniturilor sale, punerea în mişcare a acțiunii penale, precum şi acțiunile pentru apărarea drepturilor reale privitoare la imobilele neînscrise în cartea funciară vor continua să fie înscrise în vechile registre de publicitate imobiliară. În cazul înscrierii unei construcții, a dezmembrării sau alipirii unui corp funciar înscris într-o carte funciară întocmită în baza Decretului-lege nr. 115/1938, precum şi pentru înscrierea imobilelor dobândite în temeiul legilor funciare, pentru imobilul desprins *se va deschide o nouă carte funciară*, potrivit prevederilor Legii nr. 7/1996[1].

În urma modificărilor aduse prin Legea nr. 71/2011 privitoare la intrarea în vigoare a noului Cod civil, art. 58 din Legea nr. 7/1996, republicată în 2006, dispunea că, până la deschiderea noilor cărți funciare, în regiunile de carte funciară supuse Decretului-lege nr. 115/1938 pentru unificarea dispozițiunilor privitoare la cărțile funciare sau, după caz, Legii nr. 242/1947 pentru transformarea cărților funciare provizorii din Vechiul Regat în cărți de publicitate funciară şi Decretului

[1] În pofida acestor dispoziții care, atât nouă, cât şi altor autori, ni se par a fi deosebit de clare, instanța noastră supremă, având a soluționa un recurs în interesul legii introdus de către procurorul general al Parchetului de pe lângă Înalta Curte de Casație şi Justiție, prin care se solicita a se stabili că, după intrarea în vigoare a Legii nr. 7/1996, sistemele anterioare de publicitate imobiliară şi-au încetat aplicabilitatea, fiind înlocuite de sistemul bazat pe evidența cadastrului general şi pe noile cărți funciare, a decis exact contrariul, anume că „acțiunile de carte funciară (în prestație tabulară şi în rectificare tabulară), având ca obiect înscrierea în cartea funciară a unor drepturi reale imobiliare prevăzute în acte juridice valabil încheiate anterior intrării în vigoare a Legii nr. 7/1996, sunt guvernate de dispozițiile legii vechi, respectiv Decretul-lege nr. 115/1938". Însă, față de cuprinsul art. 58 din Legea nr. 7/1996 (în prezent, art. 39 – n.n., C.B.), potrivit căruia toate înscrierile au a fi făcute în cărțile funciare, cu respectarea şi în condițiile noii legi, decizia instanței supreme apare cel puțin de neînțeles, indiferent de motivarea ei; a se vedea, pe larg, pentru critica acestei decizii, M. NICOLAE, *op. cit.*, vol. II, p. 39 şi urm.; A. RUSU, *Notă la decizia nr. 21 din 12 decembrie 2005 a Înaltei Curți de Casație şi Justiție*, în *op. cit.*, p. 112-116.

nr. 2142/1930 pentru funcționarea cărților funduare centrale pentru căile ferate şi canaluri, cu excepția zonelor care fac obiectul legilor de restituire a proprietăților funciare, înscrierile privitoare la imobile, cuprinse în cărțile funciare sau, după caz, în cărțile de publicitate funciară, vor continua să fie făcute în aceste cărți, cu respectarea dispozițiilor Codului civil şi ale Legii nr. 7/1996. În situația în care cărțile nu există, sunt inutilizabile sau nu sunt în arhiva Agenției Naționale de Cadastru şi Publicitate Imobiliară, sunt aplicabile dispozițiile legale în vigoare referitoare la deschiderea unei noi cărți funciare.

În prezent, art. 39 din lege (fostul art. 58 înainte de republicarea din 2013) are următoarea redactare: „În cazul în care reconstituirea dreptului de proprietate funciară se face pe baza planurilor parcelare care corespund vechilor hărți topografice, cu menționarea numerelor topografice ale parcelelor în regiunile de carte funciară supuse Decretului-lege nr. 115/1938 pentru unificarea dispozițiunilor privitoare la cărțile funciare şi Decretului nr. 2.142/1930 pentru funcționarea cărților funduare centrale pentru căile ferate şi canaluri, înscrierile privitoare la imobile, cuprinse în cărțile funciare, vor continua să fie făcute în aceste cărți, cu respectarea şi în condițiile dispozițiilor prezentei legi, ale legilor speciale de reconstituire a dreptului de proprietate funciară şi ale Codului civil, situație în care până la realizarea cadastrului se va înscrie doar dreptul de proprietate, fără reprezentarea grafică a acestuia. În cazul în care după verificările făcute de oficiul de cadastru având la bază planul de carte funciară şi ortofotoplanul se constată diferențe, titlul de proprietate va fi înscris în cartea funciară în baza unei documentații cadastrale".

De asemenea, până la deschiderea noilor cărți funciare, în regiunile de transcripțiuni şi inscripțiuni imobiliare, privilegiile şi ipotecile legale, sechestrul, urmărirea imobilului, a fructelor şi veniturilor sale, punerea în mişcare a acțiunii penale, acțiunile pentru apărarea drepturilor reale privitoare la imobilele neînscrise în cartea funciară, precum şi actele şi faptele juridice privitoare la drepturile personale sau la alte raporturi juridice în legătură cu aceste imobile *vor continua să fie transcrise ori*, după caz, *înscrise în vechile registre de publicitate imobiliară*, cu respectarea dispozițiilor Codului civil şi ale Legii nr. 7/1996.

## *Secțiunea a 4-a. Publicitatea imobiliară în sistemul noului Cod civil*

### §1. Considerații generale

**576. Scopul cărții funciare.** În sistemul noului Cod civil, publicitatea imobiliară se realizează pe baza cărții funciare prin care, astfel cum dispune art. 876 alin. (1) NCC, *sunt descrise imobilele şi sunt arătate drepturile reale ce au ca obiect astfel de bunuri*; de asemenea, în cazurile prevăzute de lege, în cartea funciară pot fi înscrise şi alte drepturi, fapte sau raporturi juridice, *dacă au legătură cu imobilele cuprinse în acest mijloc juridic de asigurare a publicității imobiliare.* Toate aceste drepturi reale imobiliare, precum şi, după caz, anumite acte sau fapte juridice în

înțeles restrâns generatoare de raporturi juridice care au legătură cu imobilele supuse înscrierii în cartea funciară alcătuiesc obiectul acesteia[1].

**577. Noțiunea de imobil.** Din păcate, în privința noțiunii de *imobil*, art. 876 alin. (3) NCC a preluat definiția din art. 1 alin. (5) din Legea nr. 7/1996 dinaintea modificării aduse prin Legea nr. 133/2012. De aceea, acest text dispune că prin imobil, în sensul titlului consacrat cărții funciare, „se înțelege una sau mai multe parcele de teren alăturate, indiferent de categoria de folosință, cu sau fără construcții, aparținând aceluiaşi proprietar, situate pe teritoriul unei unități administrativ-teritoriale şi care sunt identificate printr-un număr cadastral unic". Deşi uneori în doctrină s-a arătat că, astfel definit, imobilul ar reprezenta unitatea materială fundamentală a sistemului de publicitate imobiliară, în timp ce parcela ar constitui „unitatea materială şi juridică fundamentală a cadastrului general"[2], ni se pare că are a prevala punctul de vedere potrivit cu care includerea termenului de „parcelă" în definiția legală a noțiunii de imobil în sensul propriu al cărților funciare nu se dovedeşte a fi utilă[3]. De aceea, definiția amintită dată acestei noțiuni în actuala redactare a art. 1 alin. (5) din Legea nr. 7/1996, republicată în 2013, ni se pare mai clară şi mai precisă: prin imobil, în sensul acestei legi, „se înțelege terenul, cu sau fără construcții, de pe teritoriul unei unități administrativ-teritoriale, aparținând unuia sau mai multor proprietari, care se identifică printr-un număr cadastral unic". Aşadar, imobilul, *ca obiect material al cărții funciare, are înțelesul de teren, cu sau fără construcții*, şi nu acela de teren cu tot ceea ce este încorporat în el, astfel cum dispune art. 537 NCC.

Drepturile reale imobiliare, oricare ar fi acestea, care sunt înscrise în cartea funciară *sunt drepturi tabulare*; ele nu se pot dobândi, modifica ori stinge *decât* cu respectarea normelor legale privitoare la cartea funciară (art. 877 NCC). Cât priveşte obiectul material al drepturilor tabulare, acesta este *imobilul*, care după înscrierea în cartea funciară nu mai poate fi modificat decât cu respectarea regulilor pe care aceasta le impune în materie.

Pentru fiecare imobil există o singură carte funciară, cu un singur proprietar; mai mulți proprietari *pot fi înscrişi în aceeaşi carte funciară* numai dacă stăpânesc imobilul în proprietate comună pe cote-părți ori în devălmăşie (art. 878 NCC). Potrivit art. 879-880, un imobil înscris în cartea funciară se poate modifica prin *alipiri*, în ipoteza în care mai multe imobile alăturate se unesc într-un singur imobil sau dacă se adaugă o parte dintr-un imobil la un alt imobil ori, după caz, se măreşte întinderea acestuia, sau prin *dezlipiri*, dacă se desparte o parte din imobil ori se micşorează întinderea acestuia[4]. În caz de alipire sau de dezlipire, imobilele rezultate *se vor transcrie în cărți funciare noi*, cu menționarea noului număr cadastral

[1] A se vedea M. NICOLAE, *op. cit.* (2011), vol. II, p. 149; pentru o prezentare a dispozițiilor privitoare la cartea funciară din noul Cod civil în comparație cu cele din Legea nr. 7/1996, a se vedea V. STOICA, *op. cit.* (2009), p. 421 şi urm.

[2] A se vedea V. STOICA, *op. cit.* (2009), p. 428.

[3] A se vedea A.-A. CHIŞ, *op. cit.*, p. 23-24.

[4] Potrivit alin. (2) al art. 25 din Legea nr. 7/1996, republicată, text ce a fost introdus prin art. XII din O.U.G. nr. 4/2013, articol introdus prin art. unic pct. 5 din Legea nr. 214/2013, actele de alipire şi dezlipire a imobilelor înscrise în cartea funciară se încheie în formă autentică.

pentru fiecare imobil, cu consecinţa închiderii vechii, respectiv vechilor cărţi funciare.

**578. Felurile înscrierilor.** Acestea au rămas cele prevăzute şi de legislaţia anterioară în materie. Într-adevăr, potrivit art. 881 NCC, înscrierile sunt de trei feluri: *intabularea*, *înscrierea provizorie* şi *notarea*; intabularea şi înscrierea provizorie au ca obiect *drepturile tabulare*, pe când notarea se referă la înscrierea altor drepturi, acte, fapte sau raporturi juridice privitoare la imobilele care sunt deja înscrise în cartea funciară; înscrierea provizorie şi notarea se fac numai în cazurile anume prevăzute de lege. Articolul 882 dispune că drepturile reale sub condiţie suspensivă sau sub condiţie rezolutorie nu se intabulează, dar *ele pot fi înscrise provizoriu*; cât priveşte termenul extinctiv sau sarcina unei liberalităţi, acestea se vor putea arăta atât în cuprinsul intabulării, cât şi în acela al înscrierii provizorii.

## §2. Înscrierea drepturilor tabulare

**579. Dobândirea şi stingerea drepturilor reale asupra imobilelor.** Plecând de la premisa potrivit cu care realizarea unei evidenţe cadastrale riguroase a imobilelor situate pe teritoriul unei unităţi administrativ-teritoriale trebuie să fie reflectată şi în regimul juridic al dobândirii şi transmiterii dreptului de proprietate asupra acestora, noul Cod civil a instituit *principiul efectului constitutiv de drepturi al înscrierii (intabulării) în cartea funciară*.

Într-adevăr, potrivit art. 885 NCC, sub rezerva unor dispoziţii legale contrare, drepturile reale asupra imobilelor care sunt cuprinse în cartea funciară, *ca drepturi tabulare, se dobândesc, atât între părţi, cât şi faţă de terţi, numai prin înscrierea lor în cartea funciară*, pe baza actului sau faptului juridic în sens restrâns *care a justificat înscrierea*. Tot astfel, drepturile reale asupra imobilelor înscrise în cartea funciară se vor pierde sau se vor stinge *numai prin radierea lor*, cu consimţământul titularului, care trebuie să fie dat *prin înscris autentic notarial*; acest consimţământ nu este necesar dacă dreptul se stinge prin împlinirea termenului arătat în înscrierea deja făcută în cartea funciară sau prin decesul ori, după caz, prin încetarea existenţei juridice a titularului, dacă acesta era o persoană juridică. În cazul în care dreptul ce urmează să fie radiat din cartea funciară *este grevat în folosul unei terţe persoane, radierea se va face cu păstrarea dreptului acestei persoane*, cu excepţia cazurilor anume prevăzute de lege ce ar permite contrariul; hotărârea judecătorească definitivă sau, în cazurile prevăzute de lege, actul autorităţii administrative va înlocui acordul de voinţă ori, după caz, consimţământul titularului. Reamintim că, de exemplu, potrivit art. 698 lit. a) NCC, dreptul de superficie, în prezent esenţialmente temporar, se stinge la expirarea termenului şi că, astfel cum dispune art. 746 alin. (1) lit. a) NCC, uzufructul se stinge, pe cale principală, prin moartea uzufructuarului ori, după caz, prin încetarea existenţei persoanei juridice titulare a acestui drept.

În acelaşi timp, în mod logic, art. 886 NCC prevede că *modificarea* unui drept real imobiliar înscris în cartea funciară se va face, dacă legea nu dispune altfel, potrivit regulilor stabilite pentru dobândirea sau stingerea acestora, evident, cu aceleaşi efecte juridice, atât între părţi, cât şi faţă de terţi.

**580. Dobândirea unor drepturi reale fără înscrierea în cartea funciară.** Noul Cod civil a prevăzut anumite situaţii, precum şi o posibilitate generică, în care drepturile reale se dobândesc fără a fi necesară înscrierea unei astfel de dobândiri în cartea funciară. Articolul 887 alin. (1) NCC dispune că drepturile reale imobiliare, ca *drepturi extratabulare*, se dobândesc fără înscrierea lor în cartea funciară atunci când provin din:

a) *moştenire*;

b) *accesiune naturală*;

c) *vânzare silită*;

d) *expropriere pentru cauză de utilitate publică*;

e) *în alte cazuri expres prevăzute de lege*.

Cel de-al doilea alineat al aceluiaşi text precizează că, în cazul vânzării silite, care se realizează în cadrul procedurii executării silite imobiliare, dacă urmărirea bunului imobil supus executării nu a fost în prealabil notată în cartea funciară, drepturile reale dobândite asupra acelui imobil nu vor putea fi opuse terţilor dobânditori de bună-credinţă, aceştia necunoscând situaţia juridică exactă a bunului dobândit.

Dacă art. 887 alin. (1) permite *dobândirea* de drepturi reale imobiliare, în situaţiile arătate, fără înscrierea în cartea funciară, nu mai puţin, în ultimul său alineat, textul dispune că *titularul drepturilor astfel dobândite nu va putea dispune de ele prin cartea funciară decât după ce s-a făcut înscrierea*; din drepturi extratabulare, prin înscrierea lor în cartea funciară, şi drepturile dobândite în modurile arătate vor deveni *drepturi reale imobiliare tabulare*.

**581. Înscrisurile pe baza cărora se fac înscrierile în cartea funciară.** Sub denumirea marginală, oarecum improprie, „condiţii de înscriere", art. 888 NCC enumeră înscrisurile în baza cărora se pot efectua înscrierile în cartea funciară; acestea sunt: *înscrisul autentic notarial, hotărârea judecătorească rămasă definitivă, certificatul de moştenitor* sau *un act emis de către autorităţile administrative*, în cazurile în care legea prevede aceasta. Aşadar, orice înscriere în cartea funciară trebuie să fie făcută pe baza unui înscris constatator al unei operaţiuni juridice, el fiind un *instrumentum probationis* ce justifică efectuarea ei pe numele titularului solicitant.

**582. Renunţarea la dreptul de proprietate privată înscris în cartea funciară.** Reamintim că, potrivit art. 562 alin. (2) NCC, proprietarul poate renunţa, prin declaraţie autentică, la dreptul său de proprietate asupra unui bun imobil înscris în cartea funciară; declaraţia de renunţare, înscrisă în cartea funciară, are ca efect *stingerea acelui drept de proprietate imobiliară*. Reluând acest principiu, art. 889 NCC dispune că proprietarul unui bun imobil poate renunţa la dreptul său *printr-o declaraţie autentică notarială*, care se înregistrează la biroul de cadastru şi publicitate imobiliară, *pentru înscrierea radierii acelui drept*, situaţie în care comuna, oraşul sau municipiul, după caz, poate cere înscrierea dreptului de proprietate privată în folosul său, în baza hotărârii consiliului local, cu respectarea dispoziţiilor legale privind transferul drepturilor reale imobiliare, dacă o altă persoană nu a solicitat înscrierea dreptului de proprietate privitor la acel bun dobândit prin uzucapiune extratabulară. În situaţia în care asemenea bunuri ar fi grevate cu sarcini reale, respectiv dezmembrăminte ale dreptului de proprietate ori ipoteci imobiliare legale

sau convenționale, unitatea administrativ-teritorială care a preluat bunul este ținută de respectarea acestor sarcini numai în limita valorii bunului astfel preluat.

**583. Data producerii efectelor înscrierilor în cartea funciară.** În condițiile moderne ale dezvoltării mijloacelor de comunicare între persoane, ale rapidității unora dintre acestea, pe de o parte, şi ale multiplicării operațiunilor juridice privitoare la acelaşi bun imobil, cum ar fi constituirea unor ipoteci imobiliare, pe de altă parte, *se pune problema determinării cu precizie a datei efectuării unei înscrieri* prin raportare la principiul cunoscut în materie de publicitate imobiliară: *qui prior tempore, potior iure* (cel mai rapid în timp va avea dreptul mai puternic).

Răspunsul la această problemă pusă în discuție este dat de dispozițiile art. 890 NCC, care, în primul său alineat, dispune că, dacă prin lege nu se prevede altfel, *înscrierile în cartea funciară îşi vor produce efectele de la data înregistrării cererilor*, ținându-se cont de data, ora şi minutul înregistrării lor în toate cazurile în care cererea a fost depusă personal, prin mandatar ori prin notar public sau, după caz, comunicată prin telefax, poştă electronică ori prin alte mijloace care asigură transmiterea textului şi confirmarea primirii cererii de înscriere cu toate documentele justificative.

Este formulat astfel *principiul priorității înscrierilor*, prin luarea în considerare, în stabilirea acestei priorități, *nu* a datei la care s-a efectuat înscrierea dobândirii dreptului real imobiliar în cartea funciară, *ci a datei la care a fost înregistrată*, inclusiv cu menționarea orei şi minutului efectuării operațiunii materiale a înregistrării *cererii de înscriere.*

Articolul 890 NCC conține dispoziții speciale privitoare şi la *efectuarea înscrierilor ipotecilor imobiliare.* Astfel, în mod firesc, textul prevede că, în cazul drepturilor de ipotecă, ordinea înregistrării cererilor *va determina şi rangul acestora*; dacă au fost primite mai multe cereri de înregistrare a unor ipoteci privitoare la acelaşi imobil în aceeaşi zi, prin poştă ori prin curier, *drepturile de ipotecă vor avea acelaşi rang*; dacă cererile astfel primite privesc alte drepturi reale imobiliare, acestea vor dobândi numai în mod provizoriu rang egal, urmând ca, la cererea oricărei persoane interesate, instanța să se pronunțe asupra rangului dreptului în discuție şi, dacă va fi cazul, asupra radierii înscrierii nevalabile. În cazul în care două sau mai multe drepturi reale imobiliare au primit provizoriu rang egal, în condițiile primirii cererilor de înscriere prin poştă ori prin curier în aceeaşi zi, va fi preferat, *indiferent de data certă a titlurilor în concurs*, cel care a fost pus în posesia bunului sau, după caz, cel față de care debitorul şi-a executat cel dintâi obligațiile ce îi incumbă, cu excepția drepturilor de ipotecă, ce vor avea acelaşi rang; în situația în care niciunul dintre dobânditori nu a fost pus în posesia bunului sau, după caz, debitorul nu şi-a executat obligațiile față de niciunul dintre ei, *va fi preferat cel care a sesizat cel dintâi instanța de judecată* pe temeiul acestor dispoziții legale. Aceste norme privitoare la soluționarea situației depunerii mai multor cereri în aceeaşi zi prin poştă sau prin curier se vor aplica şi în ipoteza în care, *în aceeaşi zi*, o cerere de înscriere a fost depusă personal, prin mandatar ori prin notar public sau, după caz, comunicată prin telefax, prin poştă electronică ori prin alte mijloace care asigură transmiterea textului şi confirmarea primirii cererii de înscriere cu toate documentele justificative, iar o altă cerere a fost primită prin poştă ori prin curier.

Efectul priorității înscrierilor în cartea funciară în condițiile arătate mai sus este ilustrat şi de dispozițiile art. 891 NCC, ce prevăd că, în ipoteza în care două sau mai multe persoane au fost îndreptățite să dobândească, prin acte încheiate cu acelaşi autor, drepturi asupra aceluiaşi imobil *care se exclud reciproc, cel care şi-a înscris primul dreptul va fi considerat titularul dreptului tabular, indiferent de data titlului în temeiul căruia s-a efectuat înscrierea în cartea funciară.*

**584. Excepția de la principiul priorității înscrierii în cartea funciară.** Articolul 892 NCC reglementează o excepție de la principiul priorității înscrierii în cartea funciară, pentru ipoteza în care o asemenea înscriere a fost făcută de *un terț dobânditor de rea-credință* al bunului imobil ce formează obiectul dreptului astfel înscris. Textul dispune că cel care a fost îndreptățit, *printr-un act juridic valabil încheiat, să înscrie un drept real în folosul său* poate cere radierea din cartea funciară a unui drept concurent sau, după caz, acordarea de rang preferențial față de înscrierea efectuată de altă persoană, însă numai cu întrunirea *cumulativă* a următoarelor trei condiții:

a) actul juridic în temeiul căruia se solicită radierea ori acordarea rangului preferențial *să fie anterior aceluia în baza căruia terțul şi-a înscris dreptul*;

b) dreptul reclamantului şi cel al terțului dobânditor *să provină de la un autor comun*;

c) înscrierea dreptului în folosul reclamantului *să fi fost împiedicată de terțul dobânditor prin violență sau prin viclenie*, după caz.

Radierea sau acordarea rangului preferențial poate fi cerută şi dacă violența ori viclenia a provenit de la o altă persoană decât terțul dobânditor, dar numai dacă acesta din urmă a cunoscut sau, după caz, trebuia să cunoască această împrejurare la data încheierii contractului în baza căruia a dobândit dreptul intabulat în folosul său. Potrivit art. 892 alin. (3) NCC, acest drept la acțiune pentru a cere radierea înscrierii unui drept în cartea funciară în condițiile arătate se prescrie în termen de 3 ani de la data la care terțul a înscris în folosul său dreptul a cărui radiere se cere.

**585. Persoanele împotriva cărora se poate face înscrierea drepturilor tabulare.** Formulată astfel, denumirea marginală a art. 893 NCC care constituie sediul reglementării materiei în discuție poate deruta; a face o operațiune juridică de drept civil „împotriva" unei persoane poate avea semnificația încercării de a angaja eventuala răspundere civilă a acesteia sau a pune în discuție, sub o altă formă, un comportament nu tocmai loial. În realitate, sintagma evocată are cu totul altă semnificație, specifică materiei publicității imobiliare realizate prin cartea funciară. Într-adevăr, potrivit art. 893 lit. a), înscrierea unui drept real imobiliar se poate face numai împotriva aceluia care, la data înregistrării cererii, *este deja înscris ca titular al dreptului asupra căruia urmează să fie făcută înscrierea.* Aşadar, textul instituie regula potrivit cu care o înscriere în cartea funciară se face numai „împotriva" persoanei care este deja înscrisă în cartea funciară, adică împotriva antecesorului tabular al celui care cere înscrierea dreptului dobândit de la acesta. Este formulat astfel *principiul relativității înscrierilor în cartea funciară*, care nu se confundă cu principiul relativității efectelor actului juridic civil. Într-adevăr, aşa cum s-a evidențiat în literatura de specialitate, în materia cărților funciare principiul relativității înscrieri-

lor voieşte a evidenția *continuitatea acestora*, în sensul că el pune în lumină caracterul neîntrerupt al „lanțului” de dobânditori ai aceloraşi drepturi reale imobiliare[1]. Dacă raționăm pe exemplul dreptului de proprietate, în condițiile în care fiecare dobânditor succesiv al acestui drept asupra aceluiaşi imobil şi-a înscris dreptul său „împotriva” celui de la care l-a dobândit deja înscris în cartea funciară, care, la rându-i, l-a dobândit de la antecesorul său proprietar înscris etc., vom fi în prezența acelui „lanț” neîntrerupt de dobândiri succesive, expresie a principiului evocat. Din moment ce înscrierea dreptului noului titular ca succesor tabular se cere „împotriva” aceluia care, la data înregistrării noii cereri, era deja înscris ca titular al dreptului asupra căruia urmează a fi făcută înscrierea, înseamnă că se înlătură riscul dobândirii acelui drept de la un neproprietar[2].

Noul Cod civil prevede anumite excepții de la principiul relativității înscrierilor în cartea funciară. Astfel, o primă excepție este cuprinsă în art. 893 lit. b), potrivit cu care înscrierea unui drept real imobiliar se poate efectua împotriva aceluia care, *înainte de a fi fost înscris, şi-a grevat dreptul, dacă amândouă înscrierile se cer deodată*. Bunăoară, dobânditorul dreptului de proprietate asupra unui imobil înscris în cartea funciară consimte la constituirea unei ipoteci asupra acelui bun, înainte de a-şi înscrie dreptul său de proprietate; el va putea cere înscrierea ambelor drepturi în cartea funciară, adică atât înscrierea dreptului de proprietate, cât şi a celui de ipotecă, cu condiția ca ambele înscrieri *să fie cerute deodată*.

Concret, dreptul de proprietate al noului dobânditor va fi înscris „împotriva” transmițătorului tabular, pe când dreptul de ipotecă va fi înscris împotriva dobânditorului, care a consimțit la constituirea ipotecii, *dacă ambele înscrieri se cer deodată*.

O a doua excepție este prevăzută de art. 894 NCC pentru situația în care *un drept real supus înscrierii în cartea funciară a făcut obiectul unor transmisiuni succesive, fără ca înscrierile să fi fost efectuate*; în această ipoteză, cel din urmă îndreptățit nu va putea cere înscrierea dreptului în folosul său decât dacă solicită, odată cu înscrierea acestuia, şi înscrierea dobândirilor succesive anterioare, pe care le va putea dovedi cu înscrisuri originale sau cu copii legalizate ale actelor de transmisiune a acelui imobil, după caz. Această excepție nu face altceva decât să conducă la refacerea „lanțului” de transmisiuni, ce devin, astfel, tabulare.

O a treia excepție este dată de dispozițiile art. 895 NCC, potrivit cu care înscrierile ce se întemeiază pe *obligațiile ce reveneau unei persoane care a decedat* se vor putea cere şi după ce dreptul transmis către moştenitor a fost înscris pe numele moştenitorului, însă *numai în măsura în care însuşi moştenitorul este ținut de îndeplinirea acestor obligații*. De exemplu, potrivit art. 2345 NCC, dreptul de ipotecă asupra bunurilor grevate se menține, „în orice mână ar trece” acest bun; presupunând că defunctul a consimțit la constituirea unui drept de ipotecă asupra unui imobil succesoral, dar nu l-a înscris în cartea funciară, înscrierea va putea fi cerută chiar şi după înscrierea moştenitorului care a dobândit acel bun, el fiind ținut de obligațiile asumate de defunct cu privire la bunul pe care l-a dobândit.

[1] A se vedea M. NICOLAE, *op. cit.* (2011), vol. I, p. 189 şi 191.
[2] A se vedea V. STOICA, *op. cit.* (2009), p. 433-434.

**586. Prezumția existenței sau a inexistenței unui drept tabular.** Această prezumție *constituie expresia principiului publicității materiale a cărții funciare.* Potrivit art. 900 NCC, dacă în cartea funciară a fost înscris un drept real în folosul unei persoane, *se prezumă că dreptul există în folosul ei*; dacă un drept real a fost radiat din cartea funciară, *se prezumă că acel drept nu există.* Aceste două prezumții au în vedere *forța probantă* a înscrierilor în cartea funciară. Ele sunt prezumții relative, care pot fi combătute în condițiile art. 900 alin. (3) NCC, care dispune că dovada contrară se poate face numai în cazurile prevăzute la art. 887 NCC, adică în situațiile în care se dobândesc drepturi reale fără înscriere în cartea funciară, precum şi pe calea unei acțiuni în rectificare, specifică materiei, respectiv în ipoteza în care înscrierea făcută în cartea funciară *nu corespunde cu situația juridică reală a imobilului înscris*, astfel că se poate cere rectificarea ei.

În acelaşi timp, art. 901 NCC reglementează situația dobândirii *cu bună-credință* a unui drept tabular. Astfel, textul dispune că, sub rezerva unor dispoziții legale contrare, oricine a dobândit cu bună-credință vreun drept real înscris în cartea funciară, în temeiul unui act juridic cu titlu oneros, *va fi socotit titularul dreptului înscris în folosul său, chiar dacă, la cererea adevăratului titular, dreptul autorului său este radiat din cartea funciară.* Terțul dobânditor are a fi considerat de bună-credință numai dacă, la data înregistrării cererii de înscriere a dreptului în folosul său, sunt îndeplinite următoarele condiții:

a) nu a fost înregistrată nicio acțiune prin care se contestă cuprinsul cărții funciare;

b) din cuprinsul acesteia nu rezultă existența vreunei cauze care să justifice rectificarea ei în favoarea altei persoane;

c) nu a cunoscut, pe vreo altă cale, inexactitatea cuprinsului cărții funciare.

Aceste dispoziții se aplică şi terțului care a dobândit cu bună-credință *un drept de ipotecă* în temeiul unui act juridic încheiat cu titularul de carte funciară ori cu succesorul său în drepturi, după caz. Totuşi, ele nu vor putea fi opuse de o parte contractantă celeilalte şi nici de succesorii lor universali sau cu titlu universal, după caz.

**587. Acțiunea în prestație tabulară.** Toate înscrierile în cartea funciară sunt operate pe baza unor înscrisuri doveditoare ale actelor juridice şi ale faptelor juridice în înțeles restrâns care au stat la baza dobândirii ori constituirii drepturilor reale privitoare la imobile supuse înscrierii, ceea ce presupune îndeplinirea anumitor obligații de către transmițătorul ori constituentul unor astfel de drepturi. Ce se va întâmpla însă în ipoteza în care transmițătorul refuză să predea dobânditorului înscrisurile necesare efectuării înscrierii operațiunii juridice convenite între părți, de exemplu, un contract de vânzare-cumpărare a imobilului aparținând vânzătorului înscris în cartea funciară? Răspunsul la această întrebare este dat de dispozițiile art. 896 NCC, care prevăd că, în cazurile în care cel obligat să transmită, să constituie ori să modifice în folosul altei persoane un drept real asupra unui imobil nu îşi execută obligațiile necesare pentru efectuarea înscrierii în cartea funciară, aceasta va putea cere instanței judecătoreşti să dispună înscrierea; dreptul la acțiune este prescriptibil în condițiile legii. Suntem în prezența unui drept la acțiune specific materiei cărților funciare, cunoscut atât în sistemul fostului Decret-lege nr. 115/1938, cât şi în acela al Legii nr. 7/1996, sub forma *acțiunii în prestație*

*tabulară*. Ea este definită în literatura de specialitate ca fiind acea acțiune prin care dobânditorul unui drept real imobiliar solicită instanței obligarea pârâtului să îi predea înscrisul necesar intabulării dobândirii dreptului în cartea funciară, iar, în caz contrar, să dispună ea înscrierea în cartea funciară[1]. Dacă acțiunea în prestație tabulară a fost notată în cartea funciară, hotărârea judecătorească obținută în cauză se va înscrie, *din oficiu*, şi împotriva acelora care au dobândit vreun drept tabular *după notare*.

Cât priveşte termenul în care se prescrie acțiunea în prestație tabulară, având în vedere împrejurarea că ea priveşte îndeplinirea unei obligații de a face, adică de predare a înscrisurilor necesare efectuării operațiunii juridice a înscrierii dobândirii, constituirii ori modificării dreptului de către antecesorul tabular, înseamnă că acesta va fi termenul general de prescripție de 3 ani, prevăzut de art. 2517 NCC.

Potrivit art. 897 NCC, acțiunea în prestație tabulară se va putea îndrepta şi împotriva terțului dobânditor înscris anterior în cartea funciară, dacă actul juridic invocat de reclamant este anterior celui în temeiul căruia a fost înscris dreptul terțului dobânditor, iar acesta a fost de rea-credință la data încheierii actului. Reaua-credință a terțului dobânditor înscris în cartea funciară este cea definită de art. 892 NCC evocat mai sus; ea constă în împiedicarea reclamantului „prin violență sau viclenie" să îşi înscrie dreptul său în cartea funciară, ştiind deci despre existența acestuia, chiar dacă asemenea manopere dolosive ar interveni din partea altei persoane decât terțul dobânditor, dar numai dacă, în această din urmă ipoteză, el a cunoscut ori, după caz, trebuia să cunoască această împrejurare la data încheierii contractului în baza căruia a dobândit dreptul intabulat în folosul său. Articolul 897 alin. (2) dispune că dreptul la acțiune împotriva terțului dobânditor de rea-credință se prescrie în termen de 3 ani de la data înscrierii de către acesta a dreptului în folosul său, cu excepția cazului în care dreptul la acțiune al reclamantului împotriva antecesorului tabular s-a prescris mai înainte.

**588. Înscrierea provizorie.** Este posibil ca, la momentul dobândirii unui drept real imobiliar supus înscrierii în cartea funciară, să existe o anumită *incertitudine juridică privitoare la existența acestuia*; până la înlăturarea unei asemenea incertitudini, legiuitorul a prevăzut totuşi posibilitatea efectuării înscrierii dobândirii dreptului, dar sub forma înscrierii provizorii, ce are acelaşi obiect cu înscrierea sau intabularea propriu-zisă, păstrându-şi acest caracter până la înlăturarea incertitudinii care afectează dobândirea dreptului în discuție. Însă, odată ce aceasta a fost înlăturată, *înscrierea provizorie dobândeşte caracter definitiv*.

Articolul 898 NCC dispune că, în afara altor cazuri prevăzute de lege, înscrierea provizorie în cartea funciară va putea fi cerută în următoarele situații:

a) dacă dreptul real dobândit este afectat de o condiție suspensivă ori rezolutorie sau dacă priveşte ori grevează o construcție viitoare; în cazul înscrierii provizorii a unei construcție viitoare, justificarea acesteia se va face în condițiile legii speciale;

b) dacă, în temeiul unei hotărâri judecătoreşti care nu este încă definitivă, partea căzută în pretenții a fost obligată la strămutarea, constituirea ori la stingerea

[1] A se vedea M. Nicolae, *op. cit.* (2011), vol. II, p. 612.

unui drept real tabular sau cel care administrează bunurile unei alte persoane a fost obligat să dea o garanție ipotecară;

c) dacă debitorul a consemnat sumele pentru care a fost înscrisă ipoteca;

d) dacă se dobândește un drept real tabular înscris provizoriu;

e) dacă ambele părți ale unui contract ce are ca obiect transmiterea unui drept tabular consimt doar la efectuarea unei înscrieri provizorii.

Cât privește *efectele înscrierii provizorii*, art. 899 NCC instituie principiul potrivit cu care înscrierea provizorie are ca efect dobândirea, modificarea sau stingerea unui drept tabular *de la data înregistrării cererii*, sub condiția și în măsura justificării ei. Așa fiind, înseamnă că această dată asigură prioritatea rangului dobândirii dreptului față de terți.

Justificarea unei înscrieri provizorii se face cu consimțământul celui împotriva căruia s-a efectuat înscrierea provizorie, dat în formă autentică, sau în temeiul unei hotărâri judecătorești de validare definitive. Dacă se obține consimțământul arătat, justificarea înscrierii provizorii se face pe cale amiabilă. În ipoteza contrară, adică în situația în care titularul dreptului tabular nu este de acord cu această înscriere, dobânditorul dreptului are la dispoziție o acțiune specifică, denumită *acțiunea în justificare tabulară*, ce poate fi introdusă și după ce s-a făcut înscrierea provizorie, dacă proprietarul tabular nu mai consimte la efectuarea înscrierii definitive a dobândirii dreptului de către reclamantul înscris provizoriu în cartea funciară. Această acțiune *va avea regimul juridic al acțiunii în prestație tabulară arătat mai sus*.

Articolul 899 alin. (3) NCC conține o normă specială privitoare la justificarea radierii dreptului de ipotecă înscris provizoriu, radiere ce urmează a se face în temeiul hotărârii judecătorești rămase definitivă, al consimțământului creditorului, *dat în formă autentică*, al procesului-verbal întocmit de executorul judecătoresc prin care se constată acceptarea plății sau, după caz, al încheierii întocmite de acesta prin care se constată efectuarea plății, încheiere rămasă definitivă.

Justificarea unei înscrieri provizorii își va produce efectul cu privire la toate înscrierile care au fost făcute condiționat de justificarea ei; nejustificarea unei înscrieri provizorii atrage, la cererea celui interesat, *radierea ei*, precum și a tuturor înscrierilor care au fost făcute condiționat de justificarea ei [art. 899 alin. (4) NCC].

## §3. Notarea unor drepturi, fapte și raporturi juridice în cartea funciară

**589. Noțiune; actele și faptele juridice supuse notării.** Am arătat, în mai multe rânduri, că *notarea* este una dintre înscrierile prevăzute de lege ce poate fi efectuată în cartea funciară. Ea se deosebește față de intabulare și înscrierea provizorie, deoarece, pe când acestea au ca obiect drepturi reale imobiliare, notarea are ca obiect *alte drepturi, acte, fapte ori raporturi juridice* care au legătură cu imobilul înscris în cartea funciară și care, *spre a se da cât mai multă siguranță circuitului civil*, trebuie să fie cunoscute de persoanele interesate. Potrivit art. 902 NCC, drepturile, faptele sau alte raporturi juridice care au legătură cu un imobil *devin opozabile față de terțele persoane exclusiv prin notare*, dacă nu se face dovada că acestea au fost cunoscute pe altă cale, în afara cazului în care din lege rezultă că simpla lor cunoaștere nu este suficientă pentru a suplini lipsa de publicitate; în caz de conflict de drepturi ce provin de la un autor comun, se vor aplica în mod corespunzător dispozițiile art. 890-892 privitoare la data producerii efectelor înscrierilor,

precum şi cele ale art. 896 şi art. 897 privitoare la acţiunea în prestaţie tabulară. Aşadar, *efectele notării constau în informarea terţilor* asupra unor fapte sau situaţii juridice care au legătură cu drepturile înscrise în cartea funciară. În afara altor cazuri prevăzute de lege, art. 902 alin. (2) dispune că sunt supuse notării în cartea funciară unele acte şi fapte juridice în înţeles restrâns ce au legătură cu *capacitatea civilă a persoanelor fizice ori juridice titulare de drepturi tabulare*, precum punerea sub interdicţie judecătorească şi ridicarea acestei măsuri, cererea de declarare a morţii unei persoane fizice, hotărârea judecătorească de declarare a morţii şi cererea de anulare sau de rectificare a hotărârii judecătoreşti, deschiderea procedurii insolvenţei. Alte fapte sau situaţii juridice pot privi *anumite însuşiri juridice ale bunurilor imobile înscrise în cartea funciară*, cum ar fi calitatea de bun comun a unui imobil ori destinaţia acestuia ca locuinţă a familiei. De asemenea, sunt supuse notării unele *acte juridice prin care se nasc drepturi personale patrimoniale ce au ca izvor raporturi juridice obligaţionale privitoare la imobilele înscrise în cartea funciară*, precum notarea locaţiunii şi a cesiunii de venituri, antecontractul şi pactul de opţiune, dreptul de preempţiune ce se naşte dintr-o convenţie, intenţia de a înstrăina ori de a ipoteca, schimbarea rangului ipotecii, poprirea, gajul sau constituirea altei garanţii reale asupra unei creanţe ipotecare. Tot astfel, alte notări pun în evidenţă anumite *restricţii privitoare la exercitarea drepturilor tabulare*, precum interdicţia convenţională de înstrăinare sau de grevare a unui drept înscris în cartea funciară, sechestrul, urmărirea imobilului, a fructelor ori veniturilor produse de acesta. Sunt supuse notării în cartea funciară şi *litigiile aflate pe rolul instanţelor de judecată ce au ca obiect drepturi tabulare*, precum acţiunea în prestaţie tabulară, acţiunea în justificarea înscrierii şi acţiunea în rectificarea acesteia, acţiunile pentru apărarea drepturilor tabulare, acţiunea de partaj, acţiunile în desfiinţarea actului juridic pentru motive de nulitate, rezoluţiune ori pentru alte cauze de ineficacitate, acţiunea revocatorie, precum şi orice alte acţiuni privitoare la alte drepturi, fapte, raporturi juridice aflate în legătură cu imobilele înscrise în cartea funciară. De asemenea, are a fi notată *punerea în mişcare a acţiunii penale* pentru o înscriere în cartea funciară săvârşită printr-o faptă prevăzută de legea penală [art. 902 alin. (2) pct. 20 NCC].

Legea dispune că sunt *terţi în materie de notare* acele persoane care au dobândit un drept real ori un alt drept în legătură cu imobilul înscris în cartea funciară [art. 902 alin. (3) NCC].

Potrivit art. 903, pot fi notate în cartea funciară, *fără însă ca opozabilitatea faţă de terţi să depindă de această înscriere*: incapacitatea sau restrângerea, prin efectul legii, a capacităţii de exerciţiu ori de folosinţă a unui subiect de drept; declaraţia de utilitate publică în vederea exproprierii unui imobil; orice alte fapte sau raporturi juridice care au legătură cu imobilul înscris în cartea funciară şi care sunt prevăzute în acest scop de lege.

**590. Notarea în unele situaţii speciale.** Astfel, poate fi notată *intenţia de a înstrăina sau de a ipoteca un imobil înscris în cartea funciară*. O asemenea notare trebuie să arate persoana în folosul căreia urmează a se constitui ipoteca, precum şi suma ce corespunde obligaţiei garantate, iar dacă înstrăinarea ori ipotecarea se realizează în termen de 3 luni de la notarea acestei intenţii, dreptul înscris va avea rangul notării (art. 904 NCC); după trecerea acestui termen de 3 luni, notarea in-

tenției de a înstrăina sau ipoteca își pierde efectul, iar anul, luna și ziua pierderii efectului notării vor fi menționate atât în notare, cât și în încheierea prin care fusese dispusă (art. 905).

De asemenea, art. 906 NCC conține dispoziții speciale privitoare la *notarea antecontractelor ce au ca obiect dreptul de proprietate asupra unui imobil ori un alt drept în legătură cu acesta, precum și a pactelor de opțiune.* Pentru a se putea face notarea unei astfel de operațiuni juridice avute în vedere de părți, este necesar ca promitentul să fie înscris în cartea funciară ca titular al dreptului ce face obiectul promisiunii și al pactului de opțiune, iar acestea să prevadă termenul în care urmează a se încheia contractul avut în vedere de părți. Notarea se poate efectua *oricând* în cadrul termenului stipulat în antecontract pentru executarea sa, *dar nu mai târziu de 6 luni de la expirarea lui.* Promisiunea ori pactul de opțiune se va putea radia, dacă cel îndreptățit nu a cerut instanței pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract, în termen de 6 luni de la trecerea termenului fixat pentru încheierea lui sau dacă, între timp, imobilul a fost adjudecat definitiv în cadrul vânzării silite de un terț care nu este ținut să răspundă de obligațiile asumate de promitent. În anumite situații prevăzute de art. 906 alin. (3) NCC, radierea promisiunii ori a pactului de opțiune poate fi dispusă din oficiu.

### §4. Rectificarea înscrierilor de carte funciară

**591. Noțiune.** Este posibil ca, din diverse motive, o înscriere existentă în cartea funciară să nu mai reflecte situația juridică reală a imobilului înscris. Potrivit art. 907 alin. (1) NCC, când o înscriere făcută în cartea funciară nu mai corespunde cu situația juridică reală, *se poate cere rectificarea înscrierii,* operațiune juridică definită în cel de-al doilea alineat al aceluiași text ca reprezentând *radierea, îndreptarea sau corectarea oricărei înscrieri inexacte efectuate în cartea funciară.* Articolul 907 alin. (3) precizează că situația juridică reală trebuie să rezulte fie dintr-o *recunoaștere* făcută de titularul înscrierii a cărei rectificare se solicită, *recunoaștere ce se face prin declarație în formă autentică notarială,* fie dintr-o *hotărâre judecătorească* definitivă pronunțată împotriva acestuia, prin care a fost admisă acțiunea de fond; o asemenea acțiune de fond poate fi, după caz, o acțiune în anulare, rezoluțiune, reducțiune sau orice altă acțiune întemeiată pe o cauză de ineficacitate a actului juridic[1].

**592. Situațiile în care se poate cere rectificarea.** Potrivit art. 908, orice persoană interesată poate cere rectificarea unei intabulări sau a unei înscrieri provizorii, în una dintre următoarele situații:

a) înscrierea sau încheierea nu este valabilă ori actul în temeiul căruia aceasta a fost efectuată a fost desființat, în condițiile legii, pentru cauze ori din motive anterioare sau concomitente încheierii ori, după caz, emiterii sale;

b) dreptul înscris a fost greșit calificat;

[1] Pentru evoluția reglementărilor *în timp* în materie și pentru analiza celor cuprinse în noul Cod civil, a se vedea O. Puie, *Aspecte privitoare la acțiunile în rectificarea înscrierilor din cartea funciară și la practica judiciară în materia soluționării litigiilor privitoare la acestea, în contextul noului Cod civil,* în R.R.D.J. nr. 4/2014, p. 171 și urm.

c) nu mai sunt întrunite condițiile de existență a dreptului înscris sau au încetat efectele actului juridic în temeiul căruia a fost făcută înscrierea;

d) înscrierea în cartea funciară nu mai este, din orice alte motive, în concordanță cu situația juridică reală a imobilului.

Cererea de rectificare a unei intabulări ori a unui înscrieri provizorii existente în cartea funciară presupune o dispută juridică între persoana interesată ce se consideră îndreptățită să stabilească situația juridică reală a dreptului asupra imobilului înscris în cartea funciară şi cel ce se găseşte deja înscris, până la proba contrară, ca titular tabular. Potrivit art. 908 alin. (2), soluționarea acestei „dispute" prin efectuarea rectificării solicitate se poate face *fie pe cale amiabilă*, prin declarația autentică notarială dată de titularul dreptului tabular ce urmează a fi radiat ori modificat, fie, *în caz de litigiu, prin hotărâre judecătorească definitivă* prin care se dispune rectificarea intabulării ori a înscrierii provizorii solicitată de reclamant. De aceea, când dreptul tabular urmează a fi rectificat în condițiile arătate, titularul lui este obligat să predea celui îndreptățit a obține rectificarea, odată cu consimțământul exprimat în formă autentică notarială pentru efectuarea rectificării, şi înscrisurile necesare pentru realizarea efectivă a acesteia; în caz contrar, persoana interesată va putea cere instanței să dispună înscrierea în cartea funciară, situație în care hotărârea instanței de judecată va suplini consimțământul la înscriere al părții care are obligația de a preda înscrisurile necesare rectificării [art. 908 alin. (3) NCC], *ca obligație de a face*. Din punct de vedere procedural, art. 908 alin. (4) dispune că acțiunea în rectificare poate fi introdusă concomitent sau separat, după ce a fost admisă acțiunea de fond, când este cazul. Altfel spus, presupunând că acțiunea în rectificare priveşte situația înscrierii unui drept dobândit pe temeiul unui act juridic lovit de nulitate absolută, ea poate fi introdusă *concomitent* cu acțiunea de fond prin care se cere constatarea nulității absolute a actului de dobândire; dar ea va putea fi promovată şi *separat, după* ce s-a obținut hotărârea de fond prin care s-a constatat nulitatea actului juridic pe temeiul căruia dreptul în discuție fusese înscris în cartea funciară. Acțiunea în rectificare poate fi formulată atât împotriva dobânditorului nemijlocit al unui drept, cât şi împotriva terților dobânditori, cu titlu oneros ori cu titlu gratuit. Totuşi, ea nu va mai putea fi pornită împotriva unui terț dobânditor care şi-a înscris vreun drept real imobiliar, *dobândit cu bună-credință* printr-un act juridic cu titlu oneros sau, după caz, în temeiul unui contract de ipotecă, terț dobânditor de bună-credință ce s-a întemeiat pe cuprinsul cărții funciare [art. 908 alin. (4) NCC].

**593. Termenele de exercitare a acțiunii în rectificare.** Chiar dacă o acțiune ce priveşte fondul dreptului înscris în cartea funciară ar fi prescriptibilă într-un anumit termen, de regulă, în termenul general de prescripție de 3 ani, art. 909 NCC dispune că *acțiunea în rectificare este imprescriptibilă* față de dobânditorul nemijlocit al acelui drept, precum şi față de terțul care a dobândit cu rea-credință dreptul înscris în folosul său. În ipoteza în care acțiunea de fond *introdusă pe cale separată a fost admisă*, acțiunea în rectificare este, de asemenea, *imprescriptibilă* atât împotriva celor care au fost chemați în judecată, cât şi împotriva terților care au dobândit un drept real *după ce acțiunea de fond a fost notată în cartea funciară*.

Față de terțele persoane care au dobândit cu bună-credință un drept real prin donație ori printr-un legat cu titlu particular, acțiunea în rectificare, sub rezerva

prescripției dreptului la acțiunea de fond, nu se va putea introduce decât în termen de *5 ani*, calculați de la înregistrarea cererii lor de înscriere a dreptului astfel dobândit. De asemenea, tot sub rezerva prescripției dreptului la acțiunea în fond, *acțiunea în rectificare* întemeiată exclusiv pe nevaliditatea înscrierii ori a încheierii prin care s-a dispus înscrierea sau pe desființarea actului pe temeiul căruia înscrierea a fost efectuată pentru cauze ori motive concomitente încheierii actului sau, după caz, emiterii lui ori pe împrejurarea calificării greşite a dreptului înscris se va putea îndrepta şi împotriva terțelor persoane care şi-au înscris vreun drept real, dobândit cu bună-credință printr-un act juridic cu titlu oneros sau, după caz, în baza unui contract de ipotecă, întemeindu-se pe cuprinsul cărții funciare.

În toate aceste ultime situații, termenul în care va putea fi formulată acțiunea în rectificare va fi de *3 ani*, socotiți de la data înregistrării cererii de înscriere formulate de către dobânditorul nemijlocit al dreptului a cărui rectificare se cere, cu excepția cazului când încheierea prin care s-a dispus înscrierea ce face obiectul acțiunii în rectificare a fost comunicată celui îndreptățit, caz în care termenul în care va putea fi introdusă acțiunea în rectificare va fi de *un an* de la comunicarea acelei încheieri.

Toate aceste termene menționate mai sus, respectiv de 5 ani, de 3 ani şi de un an, *sunt termene de decădere* [art. 909 alin. (4)], adică *prefixe*, nesusceptibile de suspendare ori de întrerupere.

**594. Efectele acțiunii în rectificare.** Potrivit art. 910 NCC, hotărârea judecătorească prin care a fost admisă o acțiune în rectificare nu va putea aduce atingere drepturilor înscrise în folosul celor care nu au fost părți în cauză. Dacă însă acțiunea în rectificare, care este supusă notării, a fost notată în cartea funciară, hotărârea judecătorească de admitere a rectificării se va înscrie, *din oficiu*, şi împotriva acelora care au dobândit vreun drept tabular *după notare*, care se va radia odată cu dreptul autorului lor.

**595. Rectificarea notării în cartea funciară.** Nu numai intabulările ori înscrierile provizorii de drepturi în cartea funciară pot fi rectificate, ci şi *notările*. Pe acest plan, art. 911 NCC dispune că, în lipsa consimțământului titularului, *orice persoană interesată va putea cere rectificarea unei notări* în cazurile prevăzute la art. 908 pentru rectificarea intabulării ori a înscrierii în cartea funciară, precum şi ori de câte ori, din alte cauze, notarea nu este ori a încetat a mai fi exactă. Rectificarea se va încuviința pe temeiul unei hotărâri judecătoreşti definitive prin care aceasta a fost dispusă, iar dreptul la acțiunea în rectificarea notării este *imprescriptibil*.

**596. Radierea drepturilor condiționale.** Am arătat mai sus că, potrivit art. 898 pct. 1, în ipoteza dobândirii unui drept real imobiliar printr-un act juridic afectat de o condiție suspensivă ori de o condiție rezolutorie, *se poate cere înscrierea provizorie în cartea funciară* a dreptului astfel dobândit. Dispozițiile art. 912 NCC prevăd posibilitatea radierii drepturilor condiționale. Astfel, dacă dreptul real imobiliar a fost afectat de o *condiție suspensivă*, radierea se va dispune *din oficiu*, dacă nu se dovedeşte îndeplinirea condiției care afecta dreptul, în termen de *5 ani de la înscriere*. Tot astfel va fi radiată din oficiu şi *condiția rezolutorie*, dacă nu s-a cerut, în temeiul ei, timp de *10 ani de la înscriere*, radierea dreptului înscris sub o asemenea modalitate.

Radierea acestei modalităţi, fie ea condiţie suspensivă, fie rezolutorie, va conduce la a avea un *drept pur şi simplu*, adică neafectat de modalitatea iniţial existentă, sub una dintre formele arătate.

**597. Îndreptarea erorilor materiale.** Cu prilejul efectuării operaţiunilor materiale ale intabulărilor, înscrierilor provizorii ori ale notării în cartea funciară se pot produce anumite *erori materiale*, ce constau în inadvertenţe ce nu pun însă în discuţie în vreun fel însăşi existenţa ori conţinutul drepturilor tabulare. Astfel de erori pot consta în menţionarea greşită a numelui titularului dreptului tabular, a adresei la care este situat imobilul etc. În orice caz, asemenea erori materiale nu au a fi confundate cu situaţiile în care se impune rectificarea înscrierilor. Producerea lor impune totuşi îndreptarea necesară, *concretizată în înlăturarea acelei erori materiale*. Potrivit art. 913 NCC, erorile materiale săvârşite cu prilejul înscrierilor efectuate în cărţile funciare, *altele decât cele care constituie cazuri de rectificare*, vor putea fi îndreptate, la cerere sau din oficiu, de către biroul de cadastru şi publicitate imobiliară.

**598. Modificarea descrierii imobilului.** Potrivit art. 1 alin. (3) din Legea nr. 7/1996, cartea funciară cuprinde *descrierea imobilelor* înscrise în aceasta. O asemenea descriere are la bază măsurători tehnice şi alte elemente privitoare la descrierea imobilelor. De altfel, art. 12 alin. (10) din aceeaşi lege arată că reprezentanţii persoanei autorizate să execute lucrări de cadastru efectuează *lucrarea de cadastru*, ce constă în *identificarea şi măsurarea* imobilelor şi prelucrarea datelor astfel obţinute. Oricât de riguroase ar fi aceste lucrări, este posibilă producerea unor inexactităţi privitoare la datele materiale ale imobilelor înscrise în cartea funciară. De aceea, legiuitorul a prevăzut *posibilitatea juridică* a modificării descrierii imobilelor înscrise în cartea funciară. Într-adevăr, art. 914 NCC dispune că proprietarul imobilului înscris în cartea funciară *va putea cere oricând* modificarea menţiunilor din aceasta privitoare la descrierea, destinaţia ori la suprafaţa imobilului, în condiţiile legii. Aşadar, cel care poate cere efectuarea unei astfel de modificări *este proprietarul înscris în cartea funciară*, prin aceasta el urmărind *numai* stabilirea unei concordanţe depline între descrierea şi întinderea suprafeţei imobilului existente în cartea funciară şi *situaţia reală*, de fapt a lor. În această situaţie nu suntem în prezenţa vreunei acţiuni în justiţie; este vorba de o simplă cerere pe care proprietarul imobilului înscris în cartea funciară o poate adresa pe cale administrativă, *oricând*, biroului de cadastru şi publicitate imobiliară, cerere ce are a fi însoţită de documente justificative pe care să se întemeieze o eventuală modificare a menţiunilor materiale solicitate de către proprietarul tabular[1].

**599. Răspunderea pentru ţinerea defectuoasă a cărţii funciare.** Desfăşurarea activităţilor deosebit de complexe din punct de vedere tehnic, economic şi juridic menite a conduce la o riguroasă evidenţă de cadastru şi de publicitate imobilia-

[1] Procedura îndreptării inexactităţilor măsurătorilor privitoare la imobilele înscrise în cartea funciară este prevăzută în prezent de Regulamentul de avizare, recepţie şi înscriere în evidenţele de cadastru şi carte funciară, aprobat prin Ordinul nr. 700 din 9 iulie 2014 al directorului general al Agenţiei Naţionale de Cadastru şi Publicitate Imobiliară.

ră presupune munca deosebită a unui personal specializat, competent şi eficient. Importanța deosebită a tuturor acestor activități este ilustrată, printre altele, şi de răspunderea pe care legea o instituie în caz de ținere defectuoasă a cărții funciare. Potrivit art. 915 NCC, cel care este prejudiciat printr-o faptă săvârşită, chiar din culpă, în păstrarea şi administrarea cărții funciare va putea cere obligarea, *în solidar*, la plata de despăgubiri a oficiului teritorial de cadastru şi publicitate imobiliară de la locul situării imobilului şi a persoanei răspunzătoare de prejudiciul astfel cauzat, dacă un asemenea prejudiciu nu a putut fi înlăturat, în tot sau în parte, prin exercitarea acțiunilor în justiție şi a căilor de atac prevăzute de lege în materie. Aşadar, legea instituie o *răspundere civilă delictuală solidară* a persoanei răspunzătoare de săvârşirea unei fapte cauzatoare de prejudicii în cadrul activității de păstrare şi de administrare a cărții funciare, precum şi a oficiului specializat în cadrul căruia îşi desfăşoară activitatea acea persoană. Răspunderea va putea fi angajată însă numai în situația în care prejudiciul suferit de către cel ce reclamă producerea lui nu a putut fi înlăturat, în tot sau în parte, prin exercitarea acțiunilor şi a căilor de atac prevăzute de lege în materie, ceea ce înseamnă că reclamantul va trebui, *în prealabil*, să uzeze de aceste mijloace juridice şi, dacă ele nu îşi vor dovedi eficiența, în sensul că nu au fost de natură să conducă la repararea, în tot sau în parte, a prejudiciului suferit, el va avea la îndemână calea acțiunii în răspundere civilă delictuală solidară instituită de art. 915 alin. (1) NCC, în condițiile arătate.

Acest drept la acțiune se prescrie într-un termen de *un an*, calculat din ziua în care cel vătămat a cunoscut faptul păgubitor, însă *nu mai târziu de 3 ani*, ca termen de decădere, de la data săvârşirii faptei prejudiciabile de către funcționarul de carte funciară. Prescripția termenului de un an este suspendată prin exercitarea acțiunilor ori a căilor de atac prevăzute de lege pentru înlăturarea efectelor faptei păgubitoare [art. 915 alin. (2) NCC].

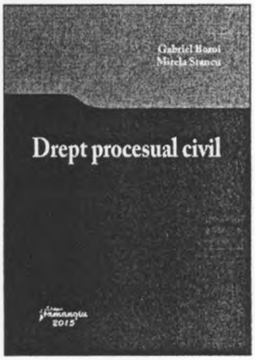
# Index[1]



[1] Cifrele fac trimitere la numărul paragrafului unde se regăsesc termenii respectivi.

## Drept procesual civil

*Gabriel Boroi, Mirela Stancu*




apariţie: ianuarie 2015
ISBN 978-606-678-818-2
180 lei, 1080 pag.

„(...) formele sunt o necesitate permanentă a vieţii sociale, iar reglementarea lor constituie o parte esenţială a oricărei legislaţii. Ele sunt şcoala ordinei şi a disciplinei, zice Ihering. O bună procedură, într-o ţară, e un element de forţă şi de vitalitate, zice Tissier. Şi oricine poate recunoaşte, că acolo unde justiţia civilă funcţionează bine, e întotdeauna mai puţină represiune penală."

Convinşi de adevărul acestor cuvinte, cu care Profesorul Eugen Herovanu deschidea, în anul 1914, prefaţa *Tratatului teoretic şi practic de procedură civilă*, am început şi noi în vara anului 2013 elaborarea lucrării de faţă, la câteva luni după intrarea în vigoare a noului Cod de procedură civilă.

Desigur, chiar dacă a implicat un efort pentru care s-a dovedit a fi necesar un interval de timp de peste un an şi jumătate pentru elaborarea ei, lucrarea este perfectibilă, însă ne exprimăm speranţa că am reuşit să oferim destinatarilor acesteia un curs care, aşa cum spunea acelaşi profesor Eugen Herovanu, să se ridice la înălţimea năzuinţei din care s-a născut.

*Bucureşti, ianuarie 2015* — ***Autorii***

## Curs de drept financiar

ediţia a 2-a

*Ioana Maria Costea*



ISBN 978-606-27-0201-4
45 lei, 332 p.

Jurişti sau nu, cei mai mulţi dintre noi suntem aproape zilnic parte în *raporturi juridice de drept fiscal.* De aceea, este foarte important să înțelegem cât mai bine regimul aplicabil impozitelor, taxelor şi contribuţiilor pe care noi, cetăţenii, le plătim statului prin bunurile pe care le achiziţionăm sau le consumăm, pentru serviciile publice pe care ni le oferă, respectiv, pe proprietățile sau veniturile noastre.

E adevărat, pentru majoritatea oamenilor, lectura Codului fiscal și a Codului de procedură fiscală nu a fost niciodată o lectură plăcută. După studierea acestei cărţi, va fi, însă, o lectură mult mai uşoară. Cursul acesta reprezintă o introducere în Dreptul financiar şi fiscal, în care noţiuni fundamentale şi elemente cheie pentru înţelegerea regulilor şi a mecanismelor fiscalităţii sunt prezentate într-o manieră limpede, accesibilă chiar şi cititorilor fără studii de specialitate.

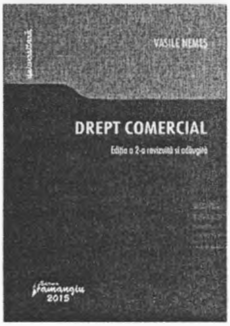
Prima parte este dedicată instituţiilor de bază ale dreptului financiar public raportul de drept financiar, autorităţile competente, sistemul bugetar, procedurile de elaborare, aprobare şi execuţie a bugetelor publice. Dar, părţile cu adevărat interesante ale acestei cărţi sunt cele care tratează obligaţiile fiscale ale persoanelor fizice şi juridice, procedurile de stabilire, evidențiere și stingere a obligaţiilor fiscale, precum şi modalităţile de contestare a actelor emise de organele fiscale.

Veţi vedea cum mecanisme şi concepte dificile, aparent inaccesibile, pot fi explicate clar şi succint, prin coroborarea şi interpretarea sistematizată a dispoziţiilor legale incidente şi prin numeroase exemple practice extrase din spețe reale, soluționate recent de instanțele naționale și europene.

## Drept comercial

ediția a 2-a revizuită și adăugită

*Vasile Nemeș*




ISBN 978-606-27-0112-3
576 p., 75 lei

În contextul prefacerilor legislative aduse de noul Cod civil, de Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență, dar și a abrogării substanțiale a Codului comercial, temelia dreptului comercial este restructurată. Cursul de față este elaborat în noua matcă a principiilor Codului civil actual, fiind abordate și dezvoltate conceptele clasice ale dreptului comercial (fondul de comerț, auxiliarii comercianților, societățile astfel cum au fost modificate prin Legea de punere în aplicare a noului Cod de procedură civilă , titlurile comerciale, procedura insolvenței etc.), dar și noțiuni relativ noi în peisajul juridic actual, precum conceptele de „întreprindere comercială" și „profesionist", fiducie, concordat preventiv și mandat ad-hoc etc.

Autorul este conferențiar universitar doctor la Facultatea de Drept, Universitatea „Nicolae Titulescu" din București și avocat în Baroul București. Dubla sa experiență de teoretician și practician oferă o abordare completă, cursul fiind indispensabil deopotrivă studenților în drept, dar și specialiștilor juriști, și, nu în ultimul rând, persoanelor fizice sau juridice ce desfășoară activități comerciale.

# Dreptul comerțului internațional
## Contracte de comerț internațional
*Carmen Tamara Ungureanu*




ISBN 978-606-27-0133-8
45 lei, 272 p.

Această lucrare a fost scrisă cu intenția de a fi un „ghid" al principalelor aspecte pe care le implică elaborarea, negocierea, încheierea și executarea contractelor în domeniul comerțului internațional.
Sunt analizate *clauzele specifice contractelor de comerț internațional*, cu accentuarea unora impuse de evoluția tehnicii.
Sunt prezentate, pe scurt, în toată diversitatea lor, *contractele de comerț internațional*. Debutând cu influența comerțului electronic asupra tuturor contractelor de comerț internațional se analizează contractele clasice: contractul de vânzare internațională de mărfuri, contractele de comercializare, contractele de transport, contractele de transfer de tehnologie, contractele de finanțare, insistându-se succint asupra unor contracte „de ultimă generație", puțin analizate în literatura de specialitate.
Un spațiu considerabil a fost alocat *soluționării litigiilor care au legătură cu contractele de comerț internațional*. Problematica a fost abordată folosind o succesiune logică în trei pași: cine soluționează litigiul, care sunt regulile sau legea de soluționare și, pasul final, cel mai important, cum va fi pusă în executare soluția dată litigiului.
Cartea se adresează atât studenților facultăților de drept din anii terminali, cât și masteranzilor, precum și practicienilor interesați de specificul și evoluția contractelor de comerț internațional, iar bibliografia de ultimă oră indicată, în parte disponibilă și *online*, dă posibilitatea celor interesați să aprofundeze materia în domeniile lor de specialitate.

## Drept civil. Familia

*Marieta Avram*




ISBN 978-606-678-572-3
75 lei, 544 p.

Cartea de față prezintă în detaliu dispozițiile din noul Cod civil cuprinse în Cartea a II-a „Despre familie", organizând informația oferită după structura reglementării intrate în vigoare la 1 octombrie 2011 și luând în considerare modificările la zi ale legislației în domeniu.
Sunt analizate instituțiile clasice ale dreptului familiei – căsătoria, rudenia, filiația, adopția, obligația de întreținere –, dar și instituții noi, precum logodna și autoritatea părintească. În acest sens, este de subliniat analiza extensivă a regimurilor matrimoniale, element de noutate pe planul raporturilor patrimoniale dintre soți și de o importanță practică deosebită. Reglementarea actuală este explicată și analizată prin comparație cu cea anterioară, evidențiindu-se atât avantajele, cât și posibilele probleme care pot apărea sau au apărut deja în practică prin aplicarea acestora. Totodată, se fac conexiuni cu alte instituții de drept civil care au legătură cu materia analizată, precum bunurile, obligațiile sau succesiunile. În considerarea intrării în vigoare a noului Cod de procedură civilă, sunt relevate judicios normele de procedură pertinente domeniului familiei.
Lucrarea se adresează în primul rând studenților, dar poate fi utilă tuturor celor preocupați de domeniul raporturilor de familie.
Autoarea este titularul cursurilor de *Dreptul familiei, Regimuri matrimoniale* la Facultatea de Drept a Universității din București și a făcut parte din Comisia de redactare a Proiectului noului Cod civil.

## Introducere în dreptul civil

*Ionel Reghini, Şerban Diaconescu, Paul Vasilescu*




ISBN 978-606-678-802-1
135 lei, 808 p.

Aplicarea unui nou Cod civil impune o revizuire a materiilor şi instituţiilor juridice, astfel cum au fost ele imaginate de legiuitor. Din această perspectivă, cartea de faţă constituie proba autorilor ei de a surprinde elementele de noutate legislativă, de a marca diferenţele faţă de vechiul drept civil şi de a incita la dezbatere. Orice soluţie juridică este una logică, discursivă şi întemeiată pe texte actuale, dar aceasta nu înseamnă că alternativele nu ar exista. În fond, dreptul civil are specificul şi de a genera dispute, inclusiv unde adevărul juridic ar părea manifest. Toate acestea poate şi pentru că el are tăria să îşi manifeste spiritul normativ dincolo de legea pozitivă şi uneori chiar împotriva ei. Aventura dreptului civil e pe cât de incitantă, pe atât de revelatoare: ne provoacă să scrutăm profunzimea spiritului epocii pe care o trăim.

## DREPT CIVIL. DREPTURILE REALE PRINCIPALE

Sub semnătura bine cunoscută a Profesorului Corneliu Bîrsan, lucrarea de față analizează în detaliu regimul juridic al bunurilor, reglementat de Cartea a III-a din noul Cod civil.

În succesiunea indicată de Codul civil, sunt tratate toate aspectele importante privind drepturile reale: noțiune și clasificare, delimitarea față de drepturile de creanță, dobândirea drepturilor reale, regimul juridic al proprietății private și cel al proprietății publice, modalitățile juridice și apărarea dreptului de proprietate, superficia, uzufructul, uzul și abitația, servituțile, posesia și publicitatea drepturilor reale.

Pentru a sublinia continuitatea, dar și pentru a sesiza mai ușor elementele de noutate, prezentarea tuturor instituțiilor este realizată prin compararea dispozițiilor anterioare cu cele ale noului cod, iar comentariile și opiniile autorului sunt însoțite de numeroase trimiteri la literatura de specialitate și la soluții din jurisprudența națională și a Curții Europene a Drepturilor Omului.

Această a 2-a ediție a fost revizuită și actualizată la nivelul anului 2015, fiind avute în vedere ultimele modificări ale legislației speciale menționate în cuprinsul cursului, precum și doctrina și soluțiile recente din practica judiciară.



ISBN 978-606-27-0212-0

9 786062 702120